

Jaarverslag 2024



ROCHDALE
woningstichting



PricewaterhouseCoopers
Accountants N.V.
Uitsluitend voor
identificatiedoeleinden

Inhoudsopgave

1. Voorwoord – werken aan sterke buurten	2
2. Huisvesting	3
3. Een fijne woonomgeving	8
4. Woningvoorraad	12
5. Woningkwaliteit	15
6. Prestatieafspraken met gemeenten	17
7. Duurzaamheid	18
8. Goede dienstverlening	21
9. Wendbare organisatie en digitale transformatie	23
10. Governance, structuur en risicomanagement	25
11. Financiën	33
12. Verslag van de Raad van Commissarissen	40
13. Kerncijfers	47

Dit is een uitgave van Woningstichting Rochdale
Bos en Lommerplein 303, Amsterdam
April 2025

Leeswijzer

In dit jaarverslag zetten we uiteen wat Rochdale in 2024 heeft gerealiseerd.

Het verslag begint met een voorwoord van de Raad van Bestuur. In de hoofdstukken 2 tot en met 8 verantwoorden we de resultaten op het gebied van huisvesting, woonomgevingen, woningvoorraad, woningkwaliteit, duurzaamheid en dienstverlening aan onze huurders. We besteden ook aandacht aan de prestatieafspraken met gemeenten.

Hoofdstuk 9 behandelt onze organisatie en digitalisering, gevolgd door hoofdstuk 10, waarin we ingaan op de bestuurlijke organisatie en risicomanagement. In hoofdstuk 11 komt onze financiële situatie aan bod. Het verslag wordt afgesloten met een verslag van de Raad van Commissarissen (hoofdstuk 12) en de belangrijkste kerncijfers op een rij (hoofdstuk 13).



1. Voorwoord – werken aan sterke buurten

Wij werken aan sterke buurten. In de afgelopen jaren maakten we bewust de beweging ‘terug de buurt in’, met buurtteams en een buurtgerichte aanpak die inspeelt op de specifieke behoeften van elke buurt. We zijn er dan ook trots op dat we door onze stakeholders nu worden gezien als dé buurtcorporatie in de metropoolregio Amsterdam. In onze vernieuwde koers voor 2025-2030 blijft het werken aan sterke buurten onze focus. Dat is hard nodig, want sommige buurten staan onder druk en de uitdagingen die we er tegenkomen worden complexer. Allerlei factoren spelen hierin een rol. De ambulantisering van zorg geeft mensen meer autonomie, maar verandert ook de dynamiek in buurten en leidt soms tot uitdagingen die de leefbaarheid negatief beïnvloeden. Daarnaast leggen de gevolgen van armoede en het feit dat steeds meer gezinnen in te kleine woningen wonen extra druk op buurten. Sterke gemeenschappen zijn essentieel om met deze uitdagingen om te gaan, maar niet overal vanzelfsprekend. Dit stelt ons soms ook voor een dilemma: bij sloop- en renovatietrajecten kunnen bestaande sociale structuren worden aangetast, terwijl die juist zo belangrijk zijn. Kortom, investeren in sterke buurten is cruciaal. Dat blijven we doen – nu en in de toekomst.

We zijn trots op de vooruitgang die we in 2024 hebben geboekt in de nieuwbouw. We hebben bijna 200 nieuwbouwwoningen opgeleverd, vrijwel allemaal in de sociale huursector. Nog blijer zijn we met het aantal woningen dat nu in aanbouw is, ongeveer 1.000. De komende tien jaar staat de bouw van nog eens duizenden woningen op de planning. Hiermee vervangen we verouderde woningen, maar laten we ook onze woningvoorraad groeien. Dit betekent dat we komende jaren enkele duizenden extra huishoudens een woning kunnen bieden – daar doen we het voor! In 2024 zijn we gestart met het verkoopproces van ruim 500 sociale huurwoningen in Purmerend aan Wooncompagnie. Al deze woningen blijven hiermee binnen de volkshuisvesting, terwijl wij met de bijna € 100 miljoen die de verkoop oplevert weer nieuwe woningen kunnen bouwen en kunnen verduurzamen. Deze samenwerking tussen Rochdale en Wooncompagnie is een mooi voorbeeld van solidariteit en onderlinge steun tussen corporaties in een tijd van enorme uitdagingen.

In 2024 vond ook de vierjaarlijkse externe visitatie plaats. De visitatiecommissie beoordeelde onze prestaties op basis van gesprekken met allerlei stakeholders zoals huurders, gemeenten, samenwerkingspartners en andere corporaties. Zij zien en waarderen onze betrokkenheid bij de buurt en de snelheid waarmee we onze projectenportefeuille hebben opgebouwd. Ook prijzen ze ons sociale gezicht en onze focus op gemeenschappen. Er zijn ook aandachtspunten, zoals onze bereikbaarheid. Ook voelen mensen en organisaties in sommige buurten zich minder gezien. Daar ligt dus nog een belangrijke opgave. Een van de aanbevelingen van de visitatiecommissie ging over onze centrale huurdersvertegenwoordiging, die al ruim een jaar ontbreekt. Dat vinden ook wij een belangrijk aandachtspunt, want we hechten veel waarde aan een goede huurdersvertegenwoordiging. Daarom werken we nu hard aan een nieuwe opzet van de bewonersraad.

Helaas bleef vocht en schimmel in woningen ook in 2024 een hardnekkig probleem, met vaak complexe oorzaken. Dit heeft niet alleen impact op het wooncomfort, maar ook op de gezondheid van onze huurders. We begrijpen hun zorgen. Op korte termijn doen we er alles aan om zaken die bij ons bekend zijn zo goed mogelijk op te lossen. Tegelijkertijd werken we aan een plan met structurele oplossingen, want we willen gezonde, veilige en comfortabele woningen bieden.

Onze ambities voor de komende jaren zijn groot, want de volkshuisvestelijke opgaven zijn dat ook. We willen bouwen, verduurzamen en buurten versterken. Om dat te kunnen blijven doen, moeten we steeds scherpere financiële keuzes maken, want afgelopen jaar is opnieuw gebleken dat van een duurzaam prestatiemodel geen sprake is. We breiden onze leningenportefeuille de komende jaren flink uit. Tegelijkertijd worden we geconfronteerd met fiscale regels die onze opgave belemmeren. De ATAD-renteaftrekbeperking zorgt ervoor dat we de komende vijf jaar € 75 miljoen extra kwijt zijn aan vennootschapsbelasting – geld waarmee we veel extra woningen hadden kunnen bouwen. Wij staan klaar om een stevige bijdrage te leveren aan de volkshuisvestelijke opgave. Maar dat kunnen we niet alleen. We roepen de overheid op om te zorgen voor een financieel houdbaar stelsel, waarin de ATAD-rentebeperking en vennootschapsbelasting ons niet langer beperken. Ondertussen blijven wij er hard en met veel toewijding aan werken dat mensen betaalbaar kunnen wonen in sterke buurten.

Nico Overdevest en Mohamed Acharki
Raad van bestuur Rochdale

Op 16 april is in de media naar buiten gekomen dat het kabinet van plan is in de jaren 2025 en 2026 de sociale huur te bevriezen. Hiermee dreigt het in hoofdstuk 10 aangemerkte risico ‘onvoorspelbare politiek’ uit te komen waarmee de Rijksoverheid zich niet als een voorspelbare partner toont.

Het is nog onbekend of en hoe corporaties hiervoor gecompenseerd worden. Op dit moment wachten wij formele besluitvorming van het kabinet af en brengen we in kaart wat de consequenties zijn van de voorgenomen maatregel. We begrijpen dat de bevriezing van de huur op korte termijn positief nieuws is voor onze bewoners. Tegelijkertijd maken we ons ernstige zorgen over de langere termijn impact die dit gaat hebben op zittende huurders en woningzoekenden, gezien het mogelijke effect op onze investeringen in nieuwbouw en verduurzaming.

VERKLARING: De Raad van Bestuur verklaart dat Woningstichting Rochdale haar middelen in 2024 uitsluitend heeft besteed in het belang van de volkshuisvesting.



2. Huisvesting

Rochdale verhuurt circa 37.500 woningen. Daarmee huisvesten wij zo'n 80.000 mensen. Wij zijn er voornamelijk voor mensen met een laag inkomen; we verhuren 35.458 sociale huurwoningen, 2.056 woningen in de vrije sector (voornamelijk middenhuur), 898 (maatschappelijke) bedrijfsruimtes en 2.097 parkeergelegenheden. Deze aantallen zijn vergelijkbaar met 2023.

Opzeggingen en nieuwe verhuringen

In 2024 hebben we 2.252 huurovereenkomsten beëindigd en 2.032 nieuwe huurovereenkomsten afgesloten. Het merendeel hiervan, 1.905, was in de sociale sector, terwijl 127 overeenkomsten in de vrije sector werden afgesloten. 62 huurders verhuisden vanuit een sociale huurwoning van Rochdale naar een vrije sectorwoning. Bijna 62% van de nieuwe sociale verhuringen ging naar reguliere huishoudens, de rest naar specifieke doelgroepen zoals mensen met een zorgbehoefte en statushouders. Iets meer dan 5 op de 100 Rochdale-woningen in de sociale sector kregen dit jaar een nieuwe bewoner. In de vrije sector waren dit iets meer dan 6 op de 100 woningen. Deze cijfers zijn exclusief onze studenteneenheden die via DUWO worden verhuurd. Een belangrijke ontwikkeling op dat vlak is dat 235 DUWO-contracten* van huurders in het Zuiderzeewegcomplex zijn beëindigd in verband met de sloop van dit complex.

Directe bemiddeling voor specifieke groepen woningzoekenden

Bij directe bemiddeling zoeken wij actief een geschikte woning voor woningzoekenden, in plaats van dat zij zelf moeten reageren. Dit doen we vooral bij taakstellingen van gemeenten om specifieke doelgroepen te huisvesten. Met de gemeente Amsterdam spraken we af 353 mensen uit deze doelgroepen te huisvesten. Dit lukte 340 keer, waarmee het doel bijna is behaald. Tabel 1 toont de afspraken en realisatie.

In Zaanstad, Purmerend, Landsmeer en Diemen maakten we samen met andere corporaties afspraken over het totaal aantal gezamenlijk te huisvesten woningzoekenden uit specifieke doelgroepen. We hielpen daar 82 woningzoekenden via directe bemiddeling aan een woning (zie tabel 2), net iets onder onze interne doelstelling (97). Daarnaast verhuurden we in Zaanstad 20 nieuwbouwwoningen in het Oostzijderpark aan zorgpersoneel van Stichting perMens en in Kwadijkerpark (Purmerend) gaven we zorgpersoneel van twee zorginstellingen voorrang.

De grootste uitdaging lag in Amsterdam en Purmerend, waar vraag en aanbod niet altijd matchten. Juist aan die matching hechten wij veel waarde, zowel voor de huurders zelf als voor de buurten waarin zij komen te wonen. Daarom werkten we intensief samen

* Het betreft hier woningen in gemeenschappelijk eigendom met DUWO. Rochdale heeft een belang van 50%.

met gemeenten en zorginstellingen om zoveel mogelijk mensen passend te huisvesten.

Tabel 1: Huisvesting van specifieke doelgroepen in Amsterdam – afspraken en realisatie

Doelgroepen	Afspraak	Realisatie
Met begeleiding	79	80
Zonder begeleiding	39	30
Statushouders	189	182
Beroepsgroepen	46	48
Amsterdam totaal	353	340

Tabel 2: Huisvesting van specifieke doelgroepen in Zaanstad, Purmerend, Landsmeer en Diemen

Doelgroepen	Realisatie
Zaanstad	26
Purmerend	26
Landsmeer	4
Diemen	26
Totaal	82

Tabel 3: sociale verhuringen naar doelgroep in 2024, per gemeente

	Totaal	Amsterdam	Diemen	Landsmeer	Purmerend	Zaanstad
Regulier	61,8%	61,4%	51,4%	60,0%	59,35%	68,7%
Mensen met zorg**	7,1%	6,8%	13,5%	6,7%	9,7%	5,2%
Statushouders	11,7%	12,8%	21,6%	20,0%	7,1%	4,7%
Stadsvernieuwings- urgenten	9,1%	11,4%	1,4%	0,0%	1,9%	2,6%
Jongeren (tijdelijk contract)	10,4%	7,6%	12,2%	13,3%	21,9%	18,9%

Percentage op basis van alle sociale verhuringen, excl. studenten (1.905).

**Uitstroom Maatschappelijke Opvang (MO), Beschermd Wonen (BW), sociaal-medische urgentie en/of intermediaire verhuringen (via zorginstellingen) voor cliënten met zorg.

2. Huisvesting

Betaalbare woningen

Het beleid van Rochdale is om ongeveer 75% van onze sociale huurwoningen toe te wijzen aan de primaire doelgroep. Het gaat hier dus om nieuwe huurders met een inkomen tot de grens voor passend toewijzen. Minimaal 95% van hen moet een woning krijgen met een huur tot de eerste of tweede aftoppingsgrens (maximaal € 650,43 voor een 1- of 2-persoons huishouden en € 697,07 voor een groter huishouden). Afgelopen jaar hebben we 76% toegewezen aan de primaire doelgroep. En zoals elk jaar voldeden we ook in 2024 ruim aan de wettelijke norm van 95% met 99,13% van onze sociale huurwoningen in deze categorie passend toegewezen.

Naast het passend toewijzen dienen wij minimaal 92,5% van onze sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tot de Europeanorm. Dat is voor 1-persoonshuishoudens een inkomen tot € 47.699 en voor meerpersoonshuishoudens een inkomen tot € 52.671. Met 98% hebben we hier ruimschoots aan voldaan.

Woningruil, jonge wezenregeling en tenaamstellingwijzigingen

Ook binnen lopende huurcontracten kunnen zich veranderingen voordoen. Denk bijvoorbeeld aan situaties waarin huurders met elkaar van woning willen ruilen, of zware omstandigheden waarin een kind beide ouders verliest.

- De **jonge wezenregeling** heeft als doel te voorkomen dat een kind dat beide ouders verliest op straat komt te staan. In dit soort complexe situaties wordt er samen met hulpverlening en netwerkpartners gezocht naar de beste oplossing. In 2024 zijn 9 aanvragen voor de jonge wezenregeling ontvangen, waarvan er 6 zijn toegewezen. In de andere gevallen bleek een andere oplossing beter passend.
- Daarnaast hebben 156 huurders een verzoek voor **woningruil** gedaan. Lang niet al deze aanvragen leidden ook daadwerkelijk tot een woningruil, bijvoorbeeld omdat de huurder zich terugtrok, de andere woningcorporatie niet akkoord ging, of dat het verzoek niet aansloot op onze eigen richtlijnen. In 2024 vond in totaal 45 keer woningruil plaats.
- Tot slot hebben we 546 **contract- en tenaamstellingwijzigingen** verwerkt. Dit relatief hoge aantal komt doordat ouders hun kind vaker laten bijschrijven op het huurcontract, om te voorkomen dat het zonder woning zit na hun overlijden.

Doorstroom

Niet elke huurder woont in de woning die het beste aansluit op zijn of haar levenssituatie of gezinsomvang. Denk bijvoorbeeld aan een alleenstaande oudere in een grote

gezinswoning. Rochdale vindt het belangrijk dat deze huurders (kunnen) doorstromen naar een beter passende woning, zodat de gezinswoning vrijkomt voor een gezin. Dat is ingewikkeld, vooral als mensen juist gelukkig zijn waar zij nu wonen. Via de **Van Groot Naar Beter-regeling**, die we samen met andere Amsterdamse corporaties aanbieden, stimuleren we huurders om te verhuizen naar een kleinere, meer geschikte woning. In 2024 maakten hiervan 18 huurders gebruik. Daarnaast bieden we een **aanvullende regeling** vanuit Rochdale, waarmee we doorstroom extra ondersteunen, bijvoorbeeld door het inschakelen van een verhuizer of vakman. Vier huurders hebben hier in 2024 gebruik van gemaakt.

Het bevorderen van doorstroom is een belangrijk, maar tijdrovend proces. Vooral het gericht en individueel benaderen van huurders die mogelijk in aanmerking komen voor een doorstromingsregeling kost veel tijd en levert voorsnog beperkt resultaat op. Daarom staan in 2025 twee pilots op de planning waarin we het bevorderen van doorstroom projectmatig aanpakken, onder andere rondom nieuwbouwprojecten.

Aanpak woonfraude

Naast het positief stimuleren en faciliteren van doorstroom sporen we actief woonfraude op. Dan is er bijvoorbeeld sprake van illegale bewoning of onderverhuur, of wordt de woning gebruikt voor illegale activiteiten, zoals drugshandel of als bedrijfspand. Schaarre woningen blijven hiermee niet alleen onterecht bezet, maar vaak is er ook sprake van een negatief effect op de buurt. Dat willen we voorkomen. In 2024 konden 118 woningen weer worden gebruikt waarvoor ze bedoeld zijn nadat woonfraude werd opgespoord. Een van de tools die we hiervoor effectief hebben ingezet zijn de ‘combiweken’ in samenwerking met gemeente Amsterdam (Rochdale medewerkers gaan samen met toezichthouders van de gemeente op meldingen af). In 2024 vonden er hiervan 5 plaats. Daarnaast hebben we een casuïstiekoverleg opgezet met andere corporaties in de Zaanstreek om kennis te delen en van elkaar te leren.

Tabel 4: aantal woningen (opnieuw) verhuurd als gevolg van doorstroom in 2024, per gemeente

	Totaal	Amsterdam	Diemen	Landsmeer	Purmerend	Zaanstad
Vrijgekomen woningen door tegengaan woonfraude	118	74	6	15	3	20
Gebruik doorstroomregelingen	25	23	2	0	0	0
Woningruil	46	33	3	2	3	5
Tijdelijke contracten (jongeren)	205	116	9	2	34	44



2. Huisvesting

Tabel 5: verhuringen volgens 5%-regeling in 2024, per gemeente

	Totaal	Amsterdam	Diemen	Landsmeer	Purmerend	Zaanstad
Aantal toegewezen volgens 5%-regeling	43	31	7	0	2	3
Percentage toegewezen volgens 5%-regeling	2,3%	2,2%	9,5%	0,0%	1,3%	1,3%

Percentage op basis van alle sociale verhuringen, excl. studenten (1.905).

Tabel 6: nieuwe verhuringen naar streefhuur en wet- en regelgeving in 2024, per gemeente

	Totaal	Amsterdam	Diemen	Landsmeer	Purmerend	Zaanstad
Nieuwe verhuringen (excl. studenten)						
Tot lage aftopgrens (\leq € 650,43)	65%	66%	65%	73%	62%	61%
Tot hoge aftopgrens (€ 650,43 - € 697,07)	14%	11%	18%	20%	23%	19%
Tot liberalisatiegrens (€ 697,07 - € 879,66)	21%	23%	18%	7%	15%	19%

Nieuwe verhuringen Europeanorm

Inkomens \leq € 47.699 bij eenpersoonshuishoudens, en inkomens \leq € 52.671 bij meerpersoonshuishoudens (> 92,5%)	98%	98%	95%	100%	100%	100%
--	-----	-----	-----	------	------	------

Vrije sector

Middensegment (t/m € 1.157,95)	77%	77%	0%	0%	70%	100%
--------------------------------	-----	-----	----	----	-----	------

*Cijfers exclusief tijdelijke verhuur en 'omklapcontracten'. Het gaat om de cijfers die meetellen voor de aanbiedingsafspraken.

Herhuisvesten vanwege renovatie

Wanneer complexen worden gerenoveerd terwijl er nog huurders wonen, verhuizen huurders tijdelijk of permanent naar een andere woning; in 2024 342 keer.

Voorkomen van betalingsachterstanden

We blijven ons inspannen om betalingsachterstanden te voorkomen door vroegtijdig contact op te nemen met huurders. Als het niet lukt om telefonisch of per mail in contact te komen, brengen we een bezoek aan huis. Waar nodig bieden we maatwerkoplossingen aan om verdere betalingsproblemen te voorkomen.

Ondanks deze inspanningen is het aandeel huurders met een huurachterstand gestegen naar 6,5% (ten opzichte van 5,9% in 2023). Ook het gemiddelde huurachterstandspercentage is gestegen, van 0,94% in 2023 naar 1,19%. Dit is hoger dan onze doelstelling van 0,95%. De stijging is te verklaren door verschillende factoren, waaronder service- en warmtekosten die er steeds vaker voor zorgen dat huurders in de knel komen met het betalen van de woonlasten. In 7 gevallen heeft de huurachterstand uiteindelijk geleid tot een ontruiming – een situatie die we zoveel mogelijk proberen te voorkomen, maar helaas niet altijd kunnen vermijden. Daarnaast ontstonden er betalingsachterstanden bij verschillende intermediaire huurders. Daarom richten we ons in 2025 extra op relatiebeheer en het naleven van gemaakte afspraken.

Leegstand en huurdervering

In 2024 hebben we ons ingezet om leeggekomen woningen zo snel mogelijk weer te kunnen verhuren. Onze ambitie was groot: het verhuurmutatieproces verkorten van gemiddeld 90 naar 60 dagen. Het is gelukt om dit te reduceren tot gemiddeld 70 dagen. Dit willen we in 2025 verder terugbrengen, zodat we vrijgekomen woningen zo snel mogelijk aan een nieuwe huurder kunnen aanbieden.

Het huurderveringspercentage in 2024 bedroeg 1,95%. Dit is opgebouwd uit 1,14% huurdervering als gevolg van leegstand in het verhuur- en mutatieproces, en 0,81% door leegstand binnen projecten (zoals renovaties). We zien dan ook dat de leegstand in projecten een steeds groter aandeel van onze totale leegstand vormt. Dit is een logisch gevolg van het feit dat in 2024 verschillende renovatietrajecten en slooprojecten zijn gestart.

Huuraanpassing 2024

In 2024 is de huurverhoging gekoppeld aan de CAO-loonontwikkeling. Hierdoor is de verhoging hoog uitgevallen met een huursomstijging van 5,12% (ten opzichte van 2,35% in 2023). Door ons beleid van voorgaande jaren door te zetten en de lagere huren relatief meer te laten stijgen, is dit grotendeels gecompenseerd door de huurtoeslag. Ook hebben we de inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast voor huurders met een hoger middeninkomen of een hoog inkomen. Hier hebben we minder in kunnen matigen dan eerdere jaren. Vooral huurders met een hoger inkomen dragen hierdoor een zwaardere last en hebben onder de liberalisatiegrens een maximale huurverhoging gekregen van €100. Boven de liberalisatiegrens hebben we iets kunnen matigen.



2. Huisvesting

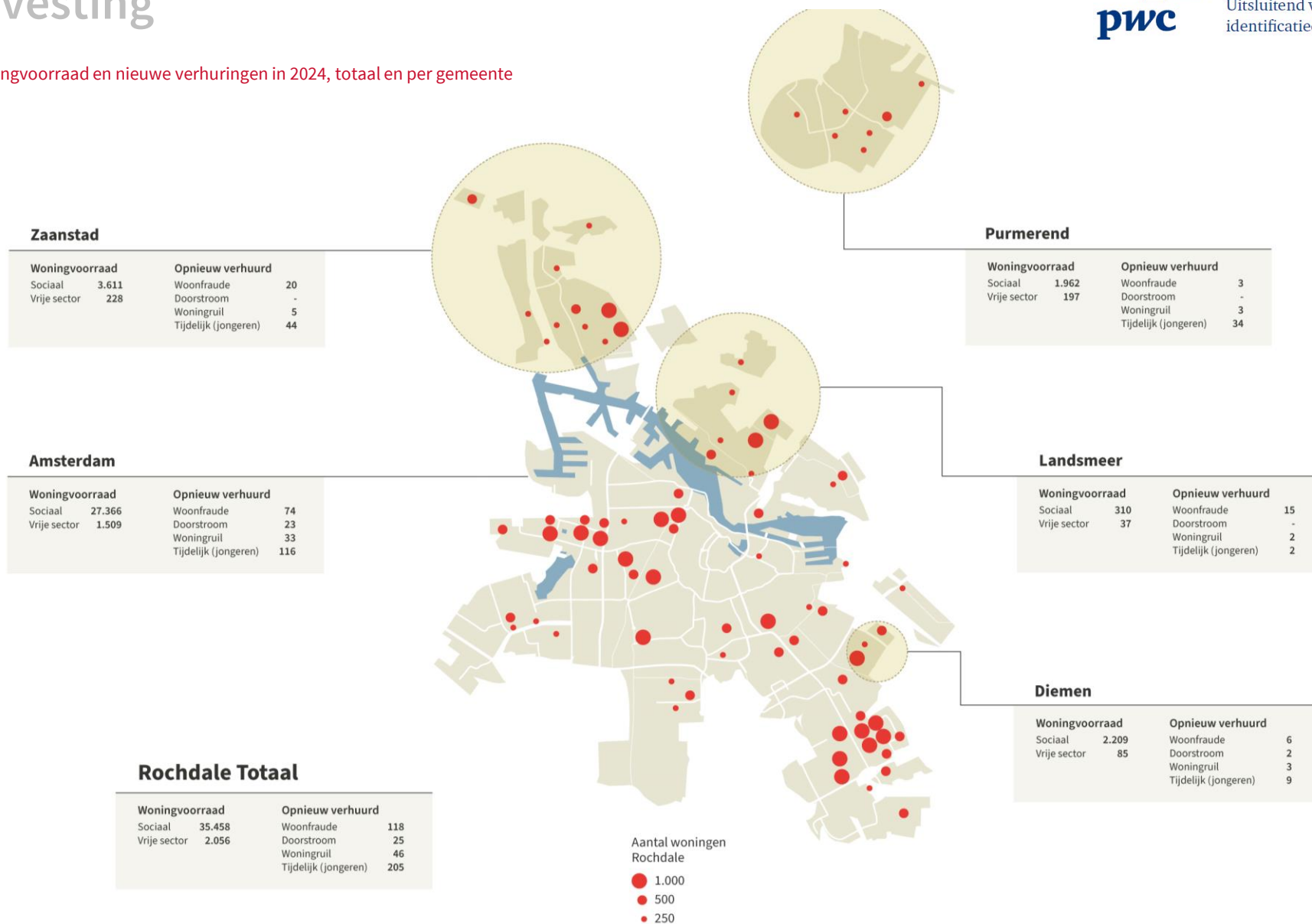
Tabel 7: verhuringen in 2024, per gemeente

	Totaal	Amsterdam	Diemen	Landsmeer	Purmerend	Zaanstad
Verhuringen sociale sector (inclusief studenten)	2.818	2.341	74	15	155	233
Mutatiegraad sociale sector (aandeel verhuringen t.o.v. totaal)	7,95%	8,55%	3,35%	4,84%	7,90%	6,45%
Verhuringen sociale sector (exclusief studenten)	1.905	1.428	74	15	155	233
Mutatiegraad sociale sector exclusief studenten (aandeel verhuringen t.o.v. totaal)	5,37%	5,22%	3,35%	4,84%	7,9%	6,45%
Verhuringen vrije sector	127	108	0	1	10	8
Mutatiegraad vrije sector (aandeel verhuringen t.o.v. totaal)	6,18%	7,16%	0,0%	2,70%	5,08%	3,51%



2. Huisvesting

Afbeelding 1: woningvoorraad en nieuwe verhuringen in 2024, totaal en per gemeente



3. Een fijne woonomgeving

Een zachte landing

Verhuizen naar een nieuwe buurt betekent vaak ook: nieuwe mensen leren kennen en relaties opbouwen. Dat kan spannend zijn, zeker als andere burens er al lang wonen. Bij nieuwbouwprojecten is er een andere situatie. Immers, dan is *iedereen* nieuw. Dat is dus een mooie kans om elkaar direct vanaf het begin te leren kennen. Wij geloven erin dat dat waardevol is en zorgt voor een ‘zachte landing’ in de nieuwe buurt. Daarom gaan wij bij nieuwbouwprojecten steeds vaker vroegtijdig met (toekomstige) bewoners in gesprek over gemeenschapsvorming, en hoe Rochdale daarin een faciliterende rol kan vervullen. In 2024 zijn we hier in één complex mee gestart en zetten dit in 2025 voort.

Buurtgerichte voorzieningen

Rochdale verhuurt naast woningen ook zo’n 900 bedrijfsruimtes. Sinds enkele jaren zetten we – waar mogelijk – die locaties in voor de buurt. We kijken bij verhuur van zo’n ruimte altijd of de ondernemer iets bijdraagt aan de buurt.

Pitch je plan – Studio Creatief opent in de Orteliusstraat

Voor een leegstaande bedrijfsruimte aan de Orteliusstraat in West organiseerden we een pitchavond waar ondernemende buurtgenoten hun plan voor die ruimte konden pitchen. Samen met buurtbewoners kozen we een ‘winnaar’: Studio Creatief, die er nu creatieve workshops aanbiedt tegen lage kosten. Voor de buurt dus.

De basis is gelegd

We hebben waardevolle stappen gezet in onze buurtgerichte aanpak. En tegelijkertijd constateren we dat we er nog niet zijn. Eén van de lessen die we dit jaar hebben geleerd is bijvoorbeeld dat er soms grote verschillen bestaan tussen het ‘tempo van de buurt’ en ons eigen tempo. De energie van bewoners om dingen op te pakken is soms enorm, en natuurlijk willen zij dan snel stappen kunnen zetten. Het lukt ons nog niet altijd om goed in dat tempo mee te gaan. Dat is zonde, want hierdoor kunnen ideeën blijven liggen of komen ze niet goed uit de verf. Dit soort inzichten doen we gaandeweg op, en helpen ons om het buurtgericht werken blijven te professionaliseren.

Kleurrijke onderdoorgang

Op 4 oktober werd de muurschildering ‘Wij maken de buurt’ van kunstenaar Saša Ostojica in een onderdoorgang in Amsterdam Westerpark officieel geopend. Buurtbewoners ervaren al langere tijd veel overlast in de tunnels. Het kleurrijke kunstwerk frist de onderdoorgangen op en gaat overlast zoals graffiti en daklozen tegen. Verhalen en ideeën van buurtbewoners en basisschoolkinderen van de Westerparkschool gaven inspiratie voor het ontwerp.



3. Een fijne woonomgeving

Het realiseren van de woonomgeving begint al bij de basis: bij nieuwbouw en renovatieprojecten houden we daar bewust rekening mee. Dat doen we door slimme keuzes te maken in keuzes en ontwerp. Maar daar stopt het niet. Ook met sociaal beheer bouwen we samen met onze huurders en samenwerkingspartners aan vitale buurten.

Geen buurt is hetzelfde, en daarom kijken we steeds opnieuw wat er lokaal nodig is. We zetten projecten op en voeren acties uit die bijdragen aan een fijne woonomgeving. Hieronder noemen we een aantal voorbeelden van dit werk in de praktijk.

Gericht op de individuele huurder

In Amsterdam Zuid bezochten we samen met Stichting SINA onze huurders. Onze vakman voerde kleine klussen uit, terwijl we de zorgvraag van de huurder bespraken.

We organiseerden een straatvoetbaltoernooi in de Kolenkit om huurders te verbinden en de samenwerking met buurtpartners te versterken.

In Amsterdam Zuidoost helpen bewonersteams onze wijkbeheerders bij een schone, veilige en goed onderhouden woonomgeving en het signaleren van kwetsbare medebewoners.

In Zaanstad helpt de Fixbrigade huurders met kleine klussen en energiecoaching, wat huurders helpt kosten te besparen en hun klimaatbewustzijn vergroot.

In Amsterdam Noord zijn we gestart met het bestrijden van de Japanse duizendknoop in tuinen van huurders om verspreiding en schade aan vastgoed te voorkomen.

Gericht op de woning en/of het complex

Op de Osdorperhof werken we aan het Lang Leven Thuis-concept. De flatcoach is gestart, klusjesman Henny houdt wekelijks spreekuur met de klussenbus, en er zijn activiteiten voor oudere huurders.

Samen met Stichting Present helpen we kwetsbare huurders met tuinonderhoud. We vergroenen direct de omgeving en plaatsen regentonnen, wat zowel de huurder als het klimaat helpt.

In Geldershoofd en Gravestein is de G&G-brigade gestart. We werken integraal aan bestaanszekerheid en leefbaarheid.

In Westerpark hebben we samen met de gemeente een anti-inbraakpilot uitgevoerd.

Gericht op de sociale omgeving

In Science Park faciliteren we community building: stathouders en studenten bouwen samen aan een sterke gemeenschap binnen een gemengd-wonen project, in samenwerking met de gemeente.

Op de Koornhorst (Amsterdam Zuidoost) werken we met gemeente, wijkteam, politie en corporatie aan veiligheid en leefbaarheid binnen een intensief beheerproject.

De Jan Voertuin is een moestuin in Slotervaart waar 100 buurtbewoners actief bij betrokken zijn. We zetten niet alleen in op het onderling contact, maar ook thema's rondom gezonde voeding, beweging en duurzaamheid.

Vanuit de Buurtkamer op de Rode Kruislaan (Diemen) organiseren we samen met bewoners activiteiten voor een hechte en prettige buurt.

In het Entreegebied (Noord) voeren we gesprekken met nieuwe huurders voor een soepele start en een hechte gemeenschap.

Gericht op de fysieke woonomgeving

In Slotermeer combineren we grootschalige gebiedsontwikkeling met sociaal interim beheer. Samen met lokale ondernemers en huurders houden we de buurt levendig en leefbaar tijdens de veranderingen.

Om overlast bij de onderdoorgangen op het Van Hoogendorpplein te verminderen, plaatsten we met gemeente en buurtbewoners muurschilderingen. Dit voorkomt graffiti en geeft een groter gevoel van veiligheid in de doorgangen.

In Florijn (Amsterdam Zuidoost) runnen huurders een buurtkamer, waar ook de wijkbeheerder en wijkagent spreekuur houden.

Samen met gemeente Zaanstad plaatsten we ondergrondse containers bij onze complexen, wat zorgt voor minder vervuiling en een schonere buurt.



3. Een fijne woonomgeving

Sterke buurten maken we niet alleen. We werken veel samen met partners van allerlei verschillende instanties. Maar ook in buurtprogramma's of masterplannen van de gemeente levert Rochdale een bijdrage. Hieronder staat per programma beknopt beschreven wat we het afgelopen jaar hebben gedaan.



Wij zijn Samen Nieuw-West

**AANPAK
NOORD**



**ZO
ZUIDOOST**

Nationaal Programma Samen Nieuw West

In 2024 ondersteunde het Nationaal Programma (NP) verschillende Rochdale-initiatieven in Amsterdam Nieuw-West. Zo financiert het NP een social returnproject in de Deysselbuurt, waar jongeren werkervaring opdoen bij Rochdale's aannemer. Ook onderzoeken we samen met scholenkoepel Progresso en de gemeente of er woningen voor primaire beroepsgroepen kunnen komen bij de vernieuwing van het Caland Lyceum. Het NP ondersteunt o.a. met de inzet van een procesmanager. Daarnaast vormde Rochdale met vijf jeugd- en welzijnsorganisaties het Nieuw-West Kansen Collectief, dat start met een woon/zorg-project in Plesman Plaza. Het initiatief sluit aan bij de actielijn jeugd van het NP. Ondanks deze successen blijft de meerwaarde van het NP soms nog zoeken.

Aanpak Noord

In februari 2024 stelde het College van B&W van Amsterdam de Aanpak Noord vast, een langjarige aanpak specifiek gericht op Amsterdam Noord. Hierbij werken diverse partijen samen, waaronder corporaties als Rochdale, Ymere, Stadgenoot, Lieven De Key en Eigen Haard. Er wordt aan diverse thema's gewerkt, waaronder Wonen (opknappen en verduurzamen). Vanuit dit thema hebben corporaties, Red Amsterdam Noord (die ondersteuning krijgt vanuit Aanpak Noord) en de gemeente gesprekken gevoerd over het versterken van de samenwerking. Corporaties hebben kaarten gemaakt met hun bezit, geplande interventies, onderhoud en toekomstplannen voor buurten die volgens Aanpak Noord aandacht nodig hebben.

Pact Zaandam Oost

De leefbaarheidsaanpak van Pact Zaandam Oost start bij wat bewoners urgent en belangrijk vinden. De afgelopen jaren zijn extra projecten opgezet naast de reguliere aanpak. Zo zijn zes bewonersteams gevormd, lopen dertien projecten binnen 'Bewoner aan zet', en is buurtkamer 'De Bubbel' een succes met dagelijkse activiteiten voor en door bewoners. Corporaties zijn samen gestart met een complexgerichte aanpak in drie complexen. In juni 2024 opende 'Spaansgroen', waar bewoners terecht kunnen met vragen over wonen, openbare ruimte en participatie. De *Slackline*-manifestatie zette Poelenburg-Peldersveld letterlijk en figuurlijk in het zonnetje. In augustus volgde de opening van de waterspeelplaats, een langgekoesterde wens van bewoners. In oktober verscheen, als onderdeel van het IFKZ Festival, de tentoonstelling en het boekje 'Gastarbeiders aan het woord'.

Masterplan Zuidoost

Het Masterplan Zuidoost richt zich op vijf thema's: participatie, onderwijs, veiligheid, wonen en werken. Na drie jaar pionieren is in 2024 een gezamenlijke uitvoeringsagenda met vijf projecten opgesteld:

1. Vertrouwen – via huisbezoeken in contact komen met bewoners.
2. Brasa Village – extra aandacht voor beheer en community building in de nieuwe buurt.
3. Herstel van de balans vragers-dragers – door bewust om te gaan met nieuwe verhueringen.
4. Trots op je buurt – jaarlijks krijgen twee buurten volop de aandacht van beheerders (schoonmaak, groenvoorziening, etc.)
5. Aanpak woonfraude – gericht onderzoek naar misbruik van woonruimte



4. Woningvoorraad

De nieuwbouwtrein is op stoom! In 2024 startten we de bouw van maar liefst 1.271 woningen. Daarmee dragen we bij aan het oplossen van de woningnood, vernieuwen we onze vastgoedportefeuille en dragen we bij aan het verbeteren van buurten. Nieuwbouw moet in onze ogen namelijk altijd de buurt versterken.

Onze huidige woningvoorraad

Onze woningvoorraad telt ruim 37.500 eenheden, waarvan het grootste deel (94,4%) bestemd is voor de sociale sector. De meeste woningen staan in Amsterdam (76,9%), de rest in Diemen, Landsmeer, Purmerend en Zaanstad. Onze grootste concentraties woningen bevinden zich in Amsterdam Zuidoost en Nieuw-West, Zaanstad Oost en Zaanstad Noord. In vergelijking met andere Amsterdamse corporaties bezitten we relatief veel woningen in naoorlogse wijken. Dit betekent dat het een grote en voortdurende uitdaging is om de kwaliteit van deze woningen op peil te houden of te verbeteren. Renovatieprojecten spelen hierbij een cruciale rol. Daarnaast verhogen we de kwaliteit en duurzaamheid van ons bezit door woningen te verkopen en nieuwbouw te realiseren, waarmee we ook onze woningvoorraad uitbreiden.

Tabel 8: totaal aantal woningen in 2024

	Rochdale	Amsterdam	Diemen	Landsmeer	Purmerend	Zaanstad
Totaal sociaal + vrije sector*	37.514	28.875	2.294	347	2.159	3.839
Totaal aantal woningen sociaal*	35.458	27.366	2.209	310	1.962	3.611
Totaal aantal woningen vrije sector*	2.056	1.509	85	37	197	228
Toe- of afname aantal woningen in 2024	34	-85	0	0	48	71
Toe- of afname aantal woningen sociaal in 2024	14	-117	3	1	53	74
Toe- of afname aantal woningen vrije sector in 2024	20	32	-3	-1	-5	-3

* conform hoofdstuk 2 (infographic)

Woningvoorraad in ontwikkeling dankzij nieuwbouw

In 2024 hebben we 192 nieuwe sociale huurwoningen en 2 nieuwe middenhuurwoningen opgeleverd en verhuurd. Deze woningen zijn gebouwd in Amsterdam (Weespertrekvaart en ONP Panden), Zaanstad (Oostzijderpark) en Purmerend (Kwadijkerpark). De komende jaren komt de nieuwbouw verder op gang. Momenteel hebben we maar liefst 5.500 nieuwbouwwoningen in de planning, uiteenlopend van de initiatieffase tot de realisatiefase. Afbeelding 2 biedt een overzicht van onze voorraadontwikkeling. We werken nu aan zo'n 70 (nieuw)bouwprojecten. In verschillende delen van Amsterdam (Zuidoost, Oost, Noord en West), Purmerend en

Zaandam zijn we in 2024 gestart met de bouw van 1.271 woningen, waaronder 1.201 sociale huurwoningen (162 flexwoningen) en 68 middenhuurwoningen. Voor de jaren 2025, 2026 en 2027 staan ruim 3.000 opleveringen gepland. Een mooi vooruitzicht!

Gebiedsontwikkeling en beschikbaarheid

We bouwen en renoveren niet alleen om onze woningvoorraad uit te breiden en de kwaliteit ervan te verbeteren. Het is voor ons ook een belangrijk middel om de buurten waarin wij actief zijn verder te ontwikkelen en de leefbaarheid te vergroten. We zetten ons in voor sterkere buurten, gemeenschapsvorming en het vergroten van de beschikbaarheid van betaalbare woningen. Zo bouwen we in de Van Deyssebuurt in Amsterdam circa 700 woningen en realiseren we maatschappelijke voorzieningen zoals een buurtpunt. De afgelopen jaren hebben we grote stappen gezet in de invulling van onze nieuwbouwportefeuille voor 5.500 woningen, onder meer door verdichting, maar ook door de ontwikkeling van gemeentelijke locaties, de aankoop van woningen van ontwikkelaars en bijvoorbeeld de transformatie van zolderbergingen naar woningen.

Innovatie

Bij onze nieuwbouwprojecten zoeken we naar innovaties die ons helpen om op een duurzame en toekomstbestendige manier te bouwen. Daarom nemen we deel aan de NH bouwstroom, waarin woningcorporaties samen met de markt en overheid zoeken naar gestandaardiseerde, betaalbare woonconcepten die relatief snel te realiseren zijn, duurzaam zijn, een goede uitstraling hebben en beperkte kosten voor beheer en onderhoud met zich mee brengen. Andere voorbeelden van innovatie zijn de ontwikkeling van drie pilotprojecten met houtbouw, het hergebruiken van sloopmateriaal bij renovaties en de bouw van flexwoningen.

Tabel 9: gestarte nieuwbouwprojecten in 2024 en het aantal woningen per project

Project	Aantal	Project	Aantal
Flex Brasa Village	162	E-buurt oost nieuwbouw kavel 1b	60
Deyssebuurt fase 2F	24	Holland Park West	225
Hessenbergweg	90	Kwadijkerpad	52
Entreegebied Waterlandpleinbuurt	60	Dobbebuurt: Staal Vlucht	8
Hembrugterrein	260	Tennispark Slotterplas	166
E-buurt oost nieuwbouw kavel 2b	89	Zuidas Ravel	75

4. Woningvoorraad

Verkoop

Naast nieuwbouw en renovatie ontwikkelen we onze woningvoorraad ook door woningen te verkopen. We hanteren hierbij een doelgerichte aanpak. We verkopen woningen om een betere mix van verschillende woningtypen in onze buurten te realiseren en om onze grote verduurzamings- en nieuwbouwoopgave te kunnen financieren. We verkopen vrijwel alleen in buurten waar corporaties meer dan 30% sociale huurwoningen in bezit hebben. In buurten met 30% of minder sociale huurwoningen verkopen we alleen om dure renovatieprojecten te bekostigen of in zogeheten 'kruimelcomplexen' (de laatste woningen in een Vereniging van Eigenaren).

Ons doel om in 2024 67 woningen en een bedrijfspand te verkopen hebben we niet gehaald. Vanwege het naleven van de prestatieafspraken in Amsterdam en een lage mutatiegraad in onze verkoopvijver, konden we minder woningen op de markt brengen. Ondanks uitbreiding van de verkoopvijver halverwege en aan het einde van het jaar, hebben we uiteindelijk 44 woningen, 3 bedrijfspanden en 1 parkeerplaats verkocht. De gemiddelde verkoopprijs lag wel boven verwachting.

Verkoop van 509 woningen in Purmerend

In 2023 zijn we gestart met het proces om 509 sociale huurwoningen in zes woonblokken in Purmerend te verkopen aan Wooncompagnie. Medio 2024 is een koopovereenkomst afgesloten. Het gaat om woningen in de Overlandenstraat, Heemstee, Bijhouwerstraat e.o., Maandzaadstraat e.o., Mergelland / Peelland en Palestrinarat. De verkoop is een belangrijke stap voor zowel Rochdale als Wooncompagnie en levert ons bijna 100 miljoen euro op. Dit geeft de benodigde financiële ruimte voor de enorme woningbouw- en verduurzamingsopgave in de metropoolregio Amsterdam, waaronder Purmerend. Voor de huurders verandert er weinig: zij huren straks alleen van een andere corporatie. De huren blijven gelijk en ook de service en dienstverleningen houden ten minste hetzelfde niveau. De transactie is helemaal in lijn met de 'financiële solidariteit tussen corporaties' die door het Rijk wordt bepleit. De notariële overdracht van de woningen vond begin januari 2025 plaats.

Portefeuillevernieuwing

Om de portefeuille kwalitatief op orde te houden is af en toe een ingrijpende aanpak (renovatie) noodzakelijk. Na een dergelijke ingreep kan het bezit weer jaren mee. Hoewel we meestal kiezen voor renovatie, is in sommige gevallen sloop/nieuwbouw verstandiger. Bijvoorbeeld als de renovatiekosten op een vergelijkbaar niveau liggen als nieuwbouw. Ook komt het voor dat we aanzienlijk meer nieuwe woningen kunnen

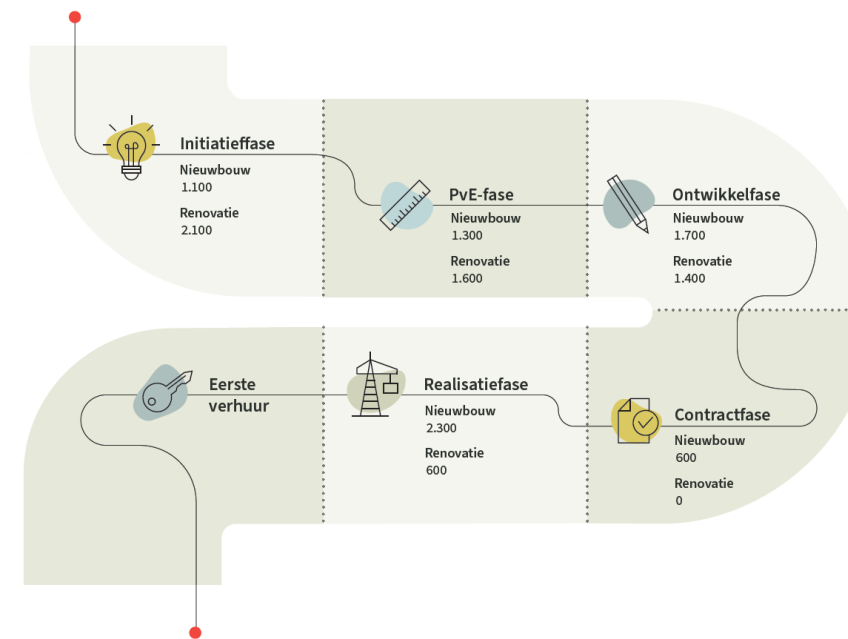
terugbouwen, of – bij grootschalige gebiedsontwikkelingen - de fysieke structuur van een wijk willen aanpassen. Dergelijke ingrepen gaan altijd gepaard met bewonersinspraak en in overleg met de gemeente.

Bijdrage aan doelstellingen Nationale Prestatieafspraken

In de Nationale Prestatieafspraken (NPA) van 2022 hebben woningcorporaties afspraken gemaakt over de verdubbeling van woningbouw tot en met 2030, om zo de woningnood aan te pakken. Er moeten de komende jaren in totaal 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuur woningen gerealiseerd worden. De bijdrage die Rochdale daarin moet leveren (de *fair share*) is het bouwen van 4.500 sociale huurwoningen en 800 middenhuurwoningen t/m 2030. Dat doen we met overtuiging, zoals ook blijkt uit afbeelding 2.

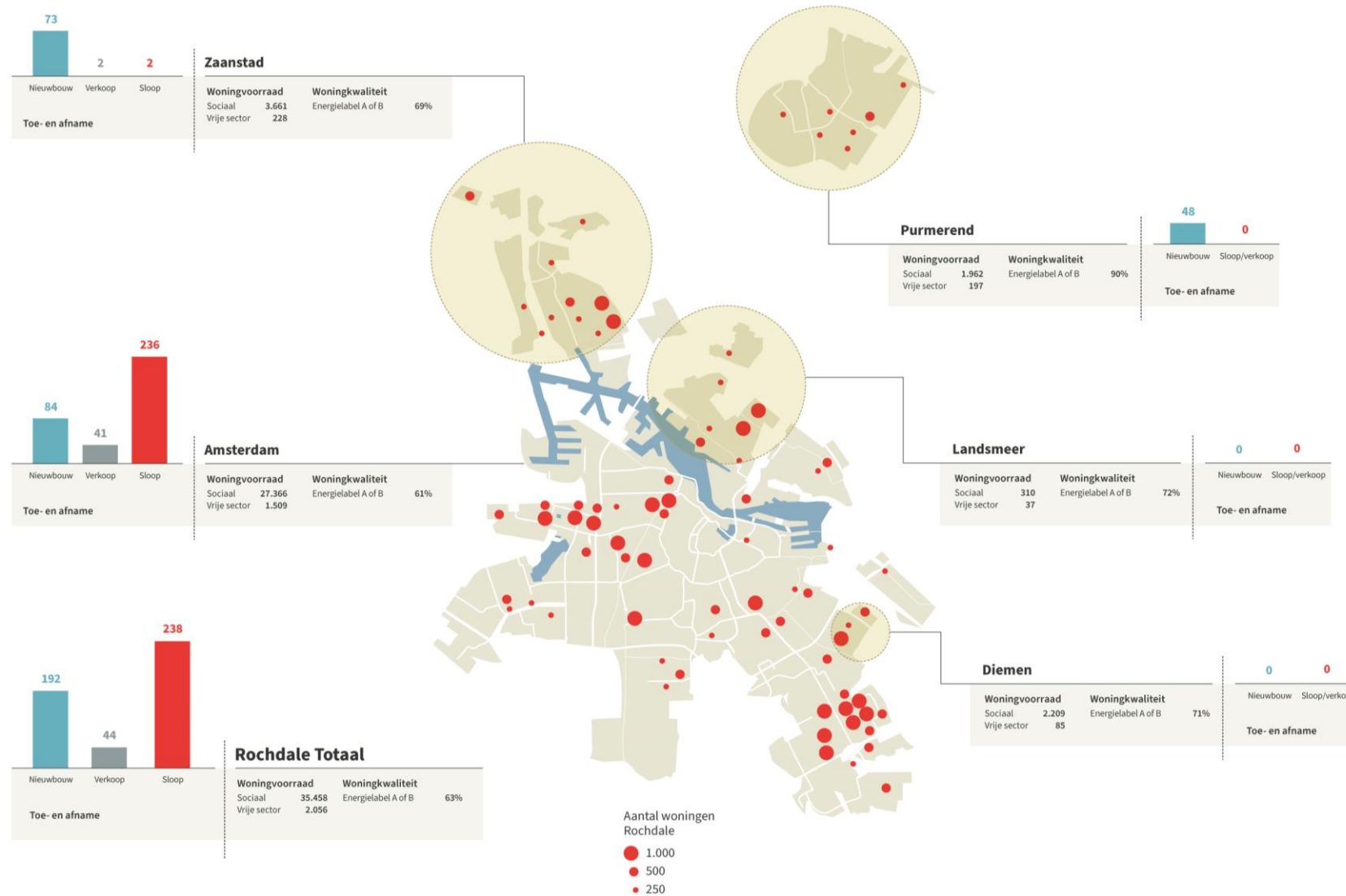
Onze projectenportefeuille voor nieuwbouw is in 2024 verder gevuld. Eind 2024 hebben we circa 5.500 nieuwbouwwoningen in de planning. Ook zijn er voor de komende jaren de nodige renovatieprojecten opgestart. Onderstaande 'pijplijn' geeft de werkvoorraad weer in de verschillende (besluitvormings)fases).

Afbeelding 2: weergave van het voorraadontwikkelingsproces



4. Woningvoorraad

Afbeelding 3: toe- en afname woningvoorraad en woningkwaliteit in 2024, totaal en per gemeente



5. Woningkwaliteit

Het onderhouden van ons bezit is een grote opgave. Ook in 2024 hebben we hier weer volop in geïnvesteerd. Dat doen we door middel van reparaties, mutaties, planmatig onderhoud en renovaties. In 2024 gaven we hier € 180 miljoen aan uit. Tijdens dit onderhoud verduurzamen we tegelijkertijd waar dit kan.

Reparatieonderhoud

Reparatieonderhoud blijft voor Rochdale essentieel om de veiligheid en het comfort van onze huurders te waarborgen. Er zijn dit jaar 46.623 reparaties uitgevoerd, waarvan 34.157 door de eigen dienst (73%). In 2024 hebben we de werkstroom voor reparaties die worden uitgevoerd door onze servicemonteurs en ‘comakers’ (vaste samenwerkingspartners op het gebied van onderhoud) aangepast. Sinds dit jaar kunnen huurders met bepaalde specialistische meldingen direct terecht bij de comakers, zonder tussenkomst van Rochdale. Dit geldt bijvoorbeeld bij schimmel, CV- en MV-meldingen. Het doel hiervan is dat huurders sneller worden geholpen.

Mutatieonderhoud

Bij mutatieonderhoud wordt een woning nadat de huurder is vertrokken klaargemaakt voor een nieuwe huurder. Soms is er weinig onderhoud nodig, terwijl in andere gevallen juist veel gedaan moet worden om de woning klaar te maken voor de nieuwe bewoners. Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van een nieuwe keuken of badkamer. Via mutatieonderhoud zorgen we ervoor dat de kwaliteit en waarde van onze woningen behouden blijven. In 2024 hebben we bij 2.177 woningen mutatieonderhoud gepleegd. Dat waren er 77 meer dan verwacht. Ook waren de gemiddelde kosten per woning (€ 11.300) hoger dan de begrote € 10.500. Hierdoor gaven we circa € 2,4 miljoen meer aan mutatieonderhoud uitgaven dan begroot.

Planmatig onderhoud

In 2024 hebben we aan meer dan 17.000 woningen planmatig onderhoud uitgevoerd. Dit is onderhoud dat we periodiek en vaak per complex uitvoeren. De werkzaamheden variëren van het plaatsen van een rookmelder tot lift- en dakonderhoud.

Verbetering van de binnenkwaliteit

Uit het HIRA (Huurders in de regio Amsterdam) bewonersonderzoek uit 2023 bleek dat onze huurders, ten opzichte van andere corporaties in Amsterdam, relatief ontevreden zijn met hun woning. Eén van de belangrijkste genoemde redenen gaat over het sanitair in de woningen. In 2024 hebben we daarom in twee complexen, waar de tevredenheid over sanitair erg laag was, seriematig badkamers vervangen. In totaal zijn 119

badkamers vervangen in een periode van twee maanden. Hierop hebben we veel positieve reacties ontvangen van de huurders. Tegelijkertijd zien we nog steeds een opgave in het vergroten van de tevredenheid van onze huurders over hun woningen.

Verbetering en verduurzaming

We verbeteren en verduurzamen woningen via drie werkstromen: mutatieonderhoud (mo+), planmatig onderhoud (po+) en grootschalige renovatie. In 2024 hebben we deze aanpak voortgezet; we hebben 23 woningen tijdens mutatieonderhoud verduurzaamd, en 30 complexen met in totaal 960 woningen verduurzaamd tijdens planmatige onderhoudswerkzaamheden. Daarnaast zijn ruim 800 woningen brandveiliger gemaakt en is bij 3.000 woningen ledverlichting geplaatst.

Vocht en schimmel

Helaas blijft de aanwezigheid van vocht en schimmel een hardnekkig probleem met verschillende oorzaken. In 2023 zijn we gestart met een nieuwe aanpak waarbij we de handen ineen hebben geslagen met de gemeente Amsterdam, de Federatie van Woningcorporaties (AFWC), Stichting !Woon en de GGD. In 2024 hebben we vanuit de gezamenlijke schimmelaanpak 2.246 woningen aangepakt. Samen hebben we afgesproken dat er binnen twee weken een vakman langskomt als een huurder schimmel meldt. We verwijderen schimmel en brengen de oorzaak in kaart. In 75% van de gevallen vindt een inspectie plaats binnen 10 werkdagen. Uiteraard lossen we het probleem hier niet mee op. Daarom werken we ook planmatig aan de aanpak van vocht en schimmel. Ondertussen krijgen huurders ook voorlichting over het zelf kunnen voorkomen van schimmel, bijvoorbeeld door goed te ventileren. Onze aanpak op het gebied van vocht en schimmel heeft ervoor gezorgd dat we € 1 miljoen meer hebben uitgegeven aan reparatieonderhoud dan begroot. In 2025 wordt de gezamenlijke aanpak voortgezet, en onderzoeken we hoe we effectiever kunnen zijn in het aanpakken van vocht en schimmel. Ook zetten we een programma op om te onderzoeken hoe we inzichten uit storingsonderhoud kunnen benutten om schimmelvorming met planmatig onderhoud te voorkomen.

Renovaties

Een deel van onze complexen is toe aan renovatie. Het complex is dan niet meer in goede technische staat en moet verbeterd worden. Na renovatie kunnen de woningen dan weer een hele tijd mee. We leverden in 2024 89 gerenoveerde woningen op. Eind 2024 zijn 9 projecten in uitvoering waarbij in totaal 568 woningen worden gerenoveerd.



5. Woningkwaliteit

Onderhoudsabonnement

Huurders van Rochdale kunnen een onderhoudsabonnement afsluiten. Reparaties die huurders anders zelf zouden moeten doen (zoals het bijstellen van klemmende binnendeuren of het vastzetten van een kraan) worden dan door een vakman uitgevoerd. De kosten voor het onderhoudsabonnement hebben we in 2024 verhoogd van € 4,95 naar € 5,95 per maand. De prijs was sinds 2017 niet meer aangepast, terwijl de kosten voor reparatieonderhoud de afgelopen jaren sterk zijn gestegen.

Explosies

Helaas komt het steeds vaker voor dat er explosies plaatsvinden bij en rondom onze woningen. Deze explosies zorgen niet alleen voor emotionele schade bij onze huurders en voor onrust in de buurt, maar ook voor extra kosten in ons reparatieonderhoud. In 2024 vonden bij 11 van onze woningen explosies plaats.



6. Prestatieafspraken met gemeenten

Met de verschillende gemeenten waarin wij werkzaam zijn maken wij periodiek prestatieafspraken. Hieronder volgt een beknopte reflectie op de prestatieafspraken met verschillende de gemeenten.

Gemeente Amsterdam

In het voorjaar van 2024 hebben we de samenwerkingsafspraken 2024-2027 in Amsterdam getekend, met als belangrijkste focus het kritischer beoordelen van de verkoop van sociale huurwoningen. In gebieden met weinig sociale huur geldt het principe 'Geen verkoop tenzij', terwijl andere gebieden meer ruimte bieden voor verkoop. We hebben in 2024 onze verkoopvijver onder de loep genomen en dit besproken met een afvaardiging van onze huurders. Daarnaast hebben we meer ruimte voor secundaire toewijzing gecreëerd in Noord, Zuidoost en Nieuw-West, zodat we beter kunnen werken aan het mengen van buurten en het versterken van deze gebieden. We hebben deze ruimte benut door bij nieuwe verhuringen goed te kijken naar de instroombehoefte van de buurt. De gemeente Amsterdam heeft de regie gepakt op de thema's leefbaarheid en warmtetransitie. In 2024 is veel overleg geweest voor de aanleg van stadswarmte. Er is uiteindelijk besloten te stoppen met het project warmtemotor op de korte termijn. Voor Rochdale betekent dit dat we blijven zoeken naar maatwerk. In de nieuwe afspraken zijn heldere afspraken gemaakt wanneer het gaat om een reguliere verhuring en een verhuring aan een bijzondere doelgroep. Daarmee kunnen we nog beter sturen op onze toewijzing.

Gemeente Diemen

In de gemeente Diemen voeren we samen met drie andere corporaties (Lieven de Key, Stadgenoot en De Alliantie), de huurdersvertegenwoordigingen en de gemeente gesprekken over nieuwe prestatieafspraken voor de periode 2025-2028. De partijen zijn het op veel vlakken eens, maar er zijn nog verschillen over het thema verkoop. We hopen snel tot een akkoord te komen, zodat we gezamenlijk kunnen werken aan de grote ambities in de prestatieafspraken. Rochdale is voornemens een groot deel van de nieuwbouwpoging in Diemen de komende jaren op zich te nemen.

Gemeente Zaanstad

Op 10 december 2024 zijn in Zaanstad nieuwe prestatieafspraken gemaakt met de andere Zaanse corporaties (Parteon, ZVH, Woonzorg NL, Eigen Haard, Wormer Wonen), huurders en de gemeente. Hierin zijn investeringen vastgelegd voor nieuwbouw volgens de woondeal en verduurzaming door het verbeteren van energielabels in de bestaande voorraad. Rochdale levert in de periode tot en met 2027 naar verwachting 621 sociale

huurwoningen en 114 middenhuurwoningen op. Een belangrijke mijlpaal in 2024 is de invoering van een sociale grondprijs voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen, en de herziening van de erfpachtafspraken voor bestaand bezit. Deze resultaten hebben een positief effect op het huishoudboekje van Rochdale. Vooral op de meer 'sociale' onderwerpen is in samenwerking met de gemeente resultaat behaald, bijvoorbeeld door input te leveren voor de focus van sociale wijkteams die huurders ondersteunen bij zaken als budgetproblematiek, jeugdzorg en gezondheidsvraagstukken. Daarnaast heeft Rochdale in 2024, als reactie op zorgen over hoge energiekosten, 944 woningen extra geïsoleerd met een subsidie voor energiearmoede, bovenop het reguliere onderhoud.

Gemeente Purmerend

In 2024 hebben we gewerkt aan de uitvoering van de prestatieafspraken 2021-2025, waarbij de meeste afspraken volgens plan verlopen. Helaas geldt dit niet voor de nieuwbouwproductie. Dankzij de samenwerking tussen corporaties, marktpartijen en de gemeente is er een versnellingsteam gevormd dat samen met ons zoekt naar mogelijkheden om de bouw te versnellen. Dit team heeft in het laatste kwartaal van 2024 haar adviesrapport opgeleverd. We hebben in 2024 in Kwadijkerpark de eerste fase van onze nieuwbouw opgeleverd, met de tweede fase voor 2025 gepland. Daarnaast zijn er woningen speciaal voor zorgmedewerkers van gehandicaptenzorg met voorrang toegewezen. In Purmerend hebben we ook woonwagens in bezit, en in 2024 zijn hierover duidelijke afspraken gemaakt over toewijzing en beheer, zodat woningzoekenden weten waar ze aan toe zijn. Ook is er een regionale doorstroomregeling voor 55+ in de Zaanstreek Waterland vastgesteld, waarmee we de doorstroming in Zaanstad, Purmerend en Landsmeer willen bevorderen.

Gemeente Landsmeer

De gemeente Landsmeer stelt momenteel haar woon(zorg)visie op. In de zomer van 2025 zullen we nieuwe prestatieafspraken maken. In overleg met de gemeente en onze lokale huurdersvertegenwoordiging hebben we afgesproken een kort en efficiënt proces te volgen, passend bij het vertrouwen in onze samenwerking en het geringe aantal jaarlijkse mutaties in ons bezit in Landsmeer.

Gemeente Haarlemmermeer

In de gemeente Haarlemmermeer hebben we eind 2023 prestatieafspraken ondertekend. Tot we (bijna) onze woningen gaan opleveren in deze gemeente zijn er nog geen onderdelen waar we rekening mee moeten houden.



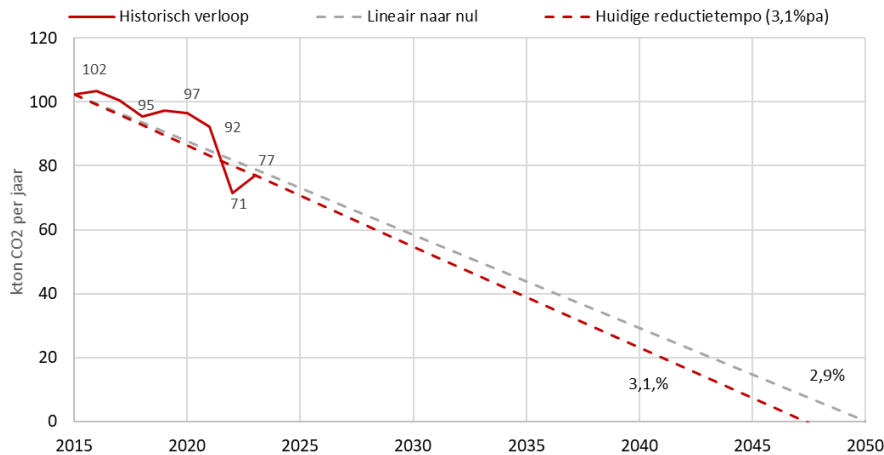
7. Duurzaamheid

Huurders moeten een fijn thuis hebben; nu én in de toekomst. Daarom is het belangrijk dat we nu goede keuzes maken op het gebied van duurzaamheid. We investeren fors in de verdere verduurzaming van onze woningen en zetten steeds meer in op bouwen, renoveren en onderhouden met duurzame materialen. Zo proberen we de CO₂-uitstoot die voortkomt uit bouwen en wonen te verminderen.

Energietransitie

Alle woningen en andere gebouwen moeten, uiterlijk in 2050, per saldo geen CO₂ meer uitstoten. Dit doen we door het energiegebruik van de woningen kosteneffectief te reduceren, de woningen te voorzien van een alternatieve energiedrager t.o.v. aardgas en door de elektriciteit die nodig is, volledig duurzaam op te wekken en/of in te kopen. Waar we kunnen, isoleren we woningen, leggen we zoveel mogelijk zonnepanelen op daken en sluiten we woningen aan op een alternatief voor aardgas. We reduceren gemiddeld 3,1% CO₂ per jaar (referentiejaar is 2015).

Grafiek 1: Projectie CO₂- uitstootontwikkeling totaalportefeuille



Voetnoot: de data is 1 keer per jaar én laat in het volgend jaar beschikbaar. Hierdoor kunnen we niet live monitoren en pas relatief laat rapporteren. De laatst beschikbare gegevens zijn van 2023.

Vanaf 2020 monitoren wij jaarlijks de CO₂-uitstoot van de totaalportefeuille. We hebben uitstootgegevens vanaf 2015, toen het Parijs akkoord werd getekend. Hiermee houden wij grofweg in beeld wat het CO₂-reductie effect is van onze investeringen, de verduurzaming van de energiedragers én het gebruik van de woningen door huurders. Deze 3 partijen samen bepalen namelijk hoeveel CO₂- de woning en de gebruiker van

een woning uitstoten. Deze uitstoot moet stapsgewijs naar 0, uiterlijk in 2050.

Zoals de grafiek laat zien, zitten we op koers, als we 2015 als referentiejaar nemen en alleen kijken naar het energiegebruik (en niet naar materiaalgebruik). We reduceren namelijk 3,1% per jaar tot nu toe. Tegelijkertijd hebben wij vrij weinig invloed gehad op de enorme daling tussen 2021 en 2022 (23%) én de stijging die daarop volgde in 2023 (7%). Dit laat opnieuw zien dat de invloed van bewoners, de energiemix en de energieprijzen zeker zo groot zijn op de reductie als de staat van de woning. Kortom, als we spreken over ‘onze’ CO₂-reductie doelen, spreken we over de doelen die gehaald moeten worden door de huurders, de energiebedrijven, de overheid en de corporaties gezamenlijk. In de praktijk zien we dat een investering in het vastgoed altijd veel oplevert, maar niet altijd de verwachte CO₂-reductie bewerkstelligt. Terwijl we in het jaar 2022 goed zien wat het effect is van het gebruik van de woning; de energieprijzen toen zorgden ervoor dat bewoners opvallend minder energie gebruikten. Dit verklaart de enorme daling in 2022.

Aardgasvrije woningen

In 2050 moeten in heel Nederland 7 miljoen woningen en 1 miljoen gebouwen van het aardgas af om de klimaatdoelstellingen van Nederland te halen. Dit kan niet in 1 keer. Het gaat dus stap voor stap, buurt voor buurt. De gemeenten bepalen voor alle buurten wat het best passende alternatief is. Rochdale heeft inmiddels 11.240 woningen aangesloten op het stadswarmtenet. Op dit moment zijn nog 25.760 van onze woningen aangesloten op het aardgas. In 2024 hebben we 240 bestaande woningen van het aardgas afgehaald. Nieuwbouwwoningen worden automatisch aardgasvrij opgeleverd, omdat ze niet meer op het gas kunnen worden aangesloten.

De impasse van stadswarmte

De energietransitie in Nederland is pijnlijk tot bijna stilstand gekomen. De belangrijkste reden in ons werkgebied, is de grote daling van vertrouwen in stadswarmte. Alle warmtepartijen verhoogden hun vastrechtsprijzen drastisch. Vattenfall verhoogde die van hen met 30% van 2023 op 2024. Hierdoor kwam de samenwerking via onder andere Warm Amsterdam abrupt tot stilstand. Omdat de betaalbaarheid van warmte voor de huurders niet gegarandeerd werd, hebben we de bal teruggedigd bij de gemeente en samen met de gemeente bij de nationale overheid. Dit was een pijnlijke en in de media uitgespeelde confrontatie tussen corporaties en warmtebedrijven en gemeenten, maar ons inziens zeer nodig.

Voetnoot: Zie hier de stukken in de media: [De Balie](#), [NRC](#), [AT5](#), [Trouw](#), [De Volkskrant](#), [NUL20](#), [Kassa](#), [Np 15 maart](#); [De Volkskrant](#), [Parool](#).



7. Duurzaamheid

Zonnepanelen

Dit jaar hebben we 1.926 zonnepanelen op woningen geplaatst. Het aantal gelegde zonnepanelen komt daarmee uit op 13.666 in totaal, met een totaal vermogen van 6,3 megawatt. Ook zijn op 18 complexen de daken vol gelegd met zonnepanelen die in de stroomvoorziening van de collectieve ruimtes voorzien en stroom terug leveren aan het net. We proberen het leggen van zonnepanelen zoveel mogelijk te combineren met het uitvoeren van dakvernieuwing.

Energielabels

In de Nationale Prestatieafspraken 2022 en de nieuwe prestatieafspraken van 2025, is vastgelegd dat eind 2028 alle woningen met E-, F- en G-energielabels moeten zijn weggewerkt. Naar verwachting lukt het niet om deze doelstelling geheel te realiseren en houden we eind 2028 nog circa 1.200 woningen met E-, F- en G-energielabels over. Voor een deel zijn dit rijksmonumenten en VvE-complexen. We verwachten in 2030 ook de overige 1.200 E-, F- en G-energielabels te hebben aangepakt, conform de prestatieafspraken in Amsterdam.

In 2024 zijn er 905 woningen met E-,F-,G-energielabel weggewerkt. Dit is grotendeels te verklaren door de rekenkern die is aangepast, dus een administratieve aanpassing. We hebben ook 704 C-,D-energielabel woningen administratief weggewerkt of fysiek aangepakt.

Warmtevraag

In zowel de EFG-opdracht van de NPA als in andere projecten sturen we op het reduceren van de netto warmtevraag. Hiermee leggen we de focus op isoleren, waar de energielabels dat niet zuiver doen. In de nieuwe NPA (2025) is de ambitie om de warmtevraag te reduceren expliciet opgenomen. De gemiddelde netto warmtevraag van ons bezit is gedaald van 114,2 naar 110,9 kWh/m².

Materiaaltransitie

De materiaaltransitie krijgt steeds meer aandacht binnen Rochdale. Zo zijn er meerdere samenwerkingsverbanden aangegaan, bijvoorbeeld met de Bio-Based Academy, waar corporaties, gemeente en co-makers samen werken aan het steeds meer toepassen van biobased isolatie. Daarnaast zetten we stappen in het samen ontwikkelen van een opzet voor het monitoren van milieudata van materiaal met andere corporaties. Op praktisch vlak hebben we een aantal pilots uitgevoerd waarbij we materialen met een lagere milieu-impact dan de materialen die gangbaarder zijn uitgetoetst, zoals hergebruikt glas en *biobased* isolatiemateriaal. Ook zijn we onderdeel van het convenant houtbouw

en hebben we daarvoor stappen gezet om vanaf 2025 steeds meer in hout te gaan ontwikkelen.

Klimaatadaptatie

Door de steeds duidelijkere en extremere gevolgen van klimaatverandering is het belang van dit onderwerp inmiddels bekend. Een sterke buurt is klimaatbestendig en biedt een gezonde leefomgeving voor bewoners. In de gebouwde omgeving gaat het hoofdzakelijk om:

- omgaan met en het tegengaan van hittestress;
- omgaan met extreme regenval en extreme droogte;
- het bevorderen en verbeteren van groen, biodiversiteit en natuurinclusiviteit

Hoewel de gemeente primair verantwoordelijk is voor klimaatbestendige gebieden, nemen wij ook actief onze rol. In 2024 gaven we vervolg aan ons plan van aanpak voor beheer, nieuwbouw en renovatie. We investeerden meer in groenbeheer en zetten bij nieuwbouw en verdichting sterker in op klimaatadaptieve maatregelen, groen en biodiversiteit. We werken systematisch samen aan oplossingen, brengen risico's op gebouw- en gebiedsniveau in kaart en sturen gericht op maatregelen in buurten en complexen.

Duurzame huisvesting en toekomstbestendige bedrijfsvoering

In 2024 heeft Rochdale belangrijke stappen gezet in het strategisch huisvestingsplan voor de organisatie zelf. Door middel van een uitgebreide 'Stay or Go'-analyse is in kaart gebracht welke ruimte en voorzieningen onze huisvesting moet bieden. Daarbij is gekeken naar aspecten zoals oppervlakte, type ruimtes, faciliteiten en gebruikskwaliteit. Alle mogelijke scenario's zijn getoetst op criteria als financiën, bouwkunde, functionaliteit, locatie en duurzaamheid. De keuze is uiteindelijk gevallen op Stay in het Bruggebouw, met als voorwaarde het ruimtegebruik te optimaliseren, de verhuurbaarheid te vergroten en verdere verduurzaming door te voeren.

Ook in de buurten werken we aan een sterke toekomst. Als onderdeel van het strategisch huisvestingsplan is een visie voor de buurtpunten ontwikkeld, waarin richtlijnen zijn vastgesteld voor de rol en inrichting van deze plekken. Intern zijn gesprekken gestart over hoe we de dienstverlening in de buurten verder vormgeven. Een belangrijke stap hierin was de afstoting van de locatie aan de Nieuwe Hemweg in augustus. Tegelijkertijd brengen we de aanwezigheid van onze vakmannen steeds meer onder bij de buurtpunten, zodat zij dichterbij de huurders staan.



7. Duurzaamheid

Verduurzaming in bedrijfsvoering

Naast huisvesting hebben we in 2024 flinke stappen gezet in de verduurzaming van onze bedrijfsvoering:

- Duurzaam woon-werkverkeer: Sinds mei gebruiken we Reisbalans, waarmee we inzicht krijgen in ons woon-werkverkeer.
- Elektrisch rijden: We hebben in juni zes nieuwe laadpalen in de garage geïnstalleerd en in augustus alle bedrijfsbussen vervangen door elektrische modellen. Ook zijn 39 personenauto's vervangen door elektrische varianten en staan er 40 extra elektrische auto's op de planning voor 2025.
- Energiebesparing: In oktober hebben we de verlichting op parkeergarage -1 vervangen door energiezuinige LED-verlichting.
- Duurzame materialen: Sinds maart gebruiken we gerecyclede sanitaire middelen, waarbij papieren handdoekjes worden hergebruikt als toilet papier.

Met deze initiatieven versterken we onze rol als toekomstbestendige en maatschappelijk betrokken organisatie. Rochdale blijft investeren in een duurzame, efficiënte en sociale werkomgeving – zowel op kantoor als in de buurten.

Vorbereiding op ESG-rapportage

In december 2024 werd het gezamenlijke ESG-kader voor de corporatiesector gepubliceerd op de website van Aedes. Dit document bevat beleid, doelstellingen en KPI's waarop corporaties hun strategie kunnen afstemmen, geïnspireerd op de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Het gaat om algemene richtlijnen die corporaties moeten gaan toespitsen op (de context van) hun eigen organisatie. Omdat corporaties niet verplicht zijn om volgens de CSRD te rapporteren, is gekozen voor een groeipad, zodat corporaties ESG steeds verder kunnen integreren in zowel hun strategie als rapportage. De werkgroep van Aedes en De Vernieuwde Stad blijft actief om het ESG-kader verder te ontwikkelen. Rochdale neemt hieraan deel.



8. Goede dienstverlening

De kwaliteit van de dienstverlening aan huurders heeft voortdurend onze aandacht. Met het programma 'continu verbeteren' pakken we systematisch procesverbeteringen op.

Huurderstevredenheid

We vinden het belangrijk dat huurders tevreden zijn over onze dienstverlening. Zij moeten snel en eenvoudig antwoord krijgen op hun vragen en verzoeken, het liefst digitaal. Zo houden we tijd over voor persoonlijk contact wanneer dat nodig is. We blijven werken aan de kwaliteit van onze dienstverlening en hebben daar ook in 2024 belangrijke stappen in gezet. Tegelijkertijd zien we dit nog niet direct terug in de scores uit het huurdersonderzoek, en blijft er dus ruimte voor verbetering. In 2024 beoordeelden huurders de dienstverlening bij onze belangrijkste klantprocessen met een 7,6, waarbij 88% van de respondenten een voldoende gaf. Huurders waarderen onze medewerkers over het algemeen als vriendelijk en behulpzaam. Desondanks scoorden we op het onderdeel 'algemene dienstverlening' nog relatief laag. We blijven daarom zoeken naar manieren om onze dienstverlening te optimaliseren en beter aan te laten sluiten op de behoeften van onze huurders. Op de volgende pagina volgt een samenvatting van in 2024 gezette stappen.

Tabel 10: KWH-scores* per onderdeel in de periode 2022-2024

Onderdeelscore	2024	2023	2022
Algemene dienstverlening	6,4	6,3	6,5
Nieuwe huurders	7,5	7,7	7,5
Reparaties	8,2	8,4	7,6
Onderhoud	6,7	7,1	7,3
Huur opzeggen	7,8	8,0	7,7
Totaalscore*	7,6	7,8	7,5

* De totaalscore is het gemiddelde van alle onderdeelscores, m.u.v. algemene dienstverlening.

Voorspelbaarheid en betrouwbaarheid van onze dienstverlening

We onderzoeken continu hoe huurders onze dienstverlening ervaren, met name degenen die (telefonisch) contact met ons hebben gehad. We willen weten of onze dienstverlening voorspelbaar en betrouwbaar is. Uit ons onderzoek blijkt dat 63% van de huurders na contact met ons weet waar ze aan toe zijn. Echter, slechts 42% geeft aan dat één keer contact voldoende was om hun vraag te beantwoorden. Dit vinden we te laag. We zijn dan ook actief bezig om onze dienstverlening te verbeteren en dit percentage te verhogen.

Bereikbaarheid via telefoon en chat

In 2024 hebben we in totaal 128.000 telefoontjes ontvangen, waarvan we er 112.000 hebben beantwoord. Dat is een beantwoordingspercentage van 87% (het doel was

90%), hoger dan de 79% in 2023. In het derde en vierde kwartaal van 2024 lag het beantwoordingspercentage boven de 90%. Naast telefonie is chat een populair kanaal onder onze huurders. In 2024 hebben we ongeveer 12.000 chats afgehandeld, die door onze huurders met een 9+ worden gewaardeerd.

Om onze bereikbaarheid buiten kantoor tijden te verbeteren, zijn we aan het begin van het jaar een nieuwe samenwerking aangegaan met VANAD. Deze partner garandeert een goede bereikbaarheid en ondersteunt ons bij onze ontwikkelingsdoelstellingen. De samenwerking verloopt positief en we zijn nu veel beter bereikbaar voor onze huurders.

Wachttijd en terugbelverzoeken

We begonnen 2024 met een gemiddelde wachttijd van 725 seconden in januari. In december was de gemiddelde wachttijd gedaald tot 210 seconden. Onze doelstelling voor 2024 was een gemiddelde wachttijd van maximaal 60 seconden. Hoewel we dit niet structureel hebben bereikt, is dit wel gelukt in vijf weken van 2024. Onze doelstelling voor 2024 was om 90% van de terugbelverzoeken uiterlijk de volgende werkdag af te handelen. Over het gehele jaar genomen schommelde dit percentage rond de 65%. In de praktijk blijkt deze doelstelling moeilijk te realiseren, mede doordat we veel parttimers in dienst hebben.

Implementatie Tobias 365

Begin 2024 hebben we een nieuw systeem geïmplementeerd: Tobias 365. Deze implementatie had in het tweede kwartaal een tijdelijk negatief effect op onze resultaten en ontwikkelingen. De introductie van Tobias 365 leidde tot een tijdelijke verhoging van de afhandeltijd en wachttijd, en een daling van het beantwoordingspercentage. Na dit lastige tweede kwartaal hebben we in de overige maanden van 2024 de gemiddelde wachttijd aanzienlijk weten te verkorten.

Initiatieven om de ervaring van huurders te verbeteren

We hebben in 2024 diverse acties ondernomen om de ervaring van onze huurders te verbeteren en daarmee de huurderstevredenheid te verhogen. Hieronder een overzicht van enkele belangrijke initiatieven:

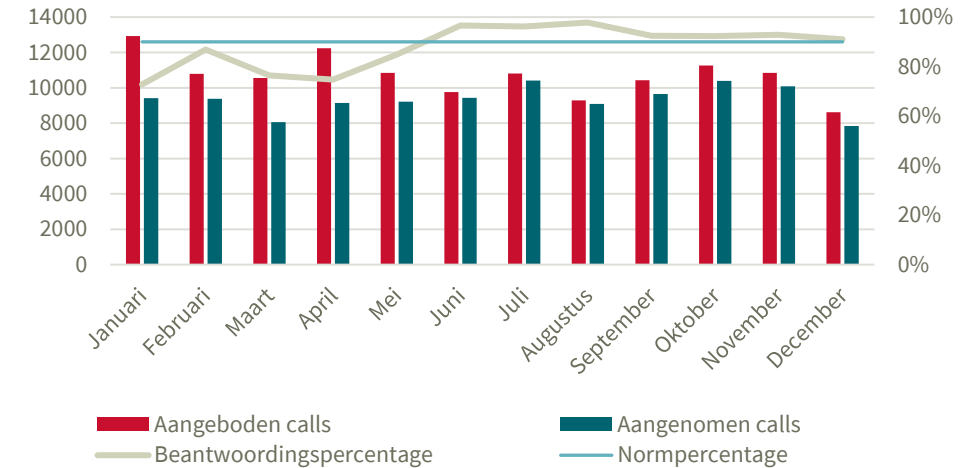
- **Workshops 'Samen werken aan steeds betere dienstverlening':** We hebben bijeenkomsten georganiseerd voor buurtteams waarin klantdienstverlening centraal staat. In multidisciplinaire workshops wordt nagedacht over optimalisatie in de onderlinge samenwerking en het nakomen van klantbeloftes, met aandacht voor klantbeleving en klanttevredenheid per buurt.



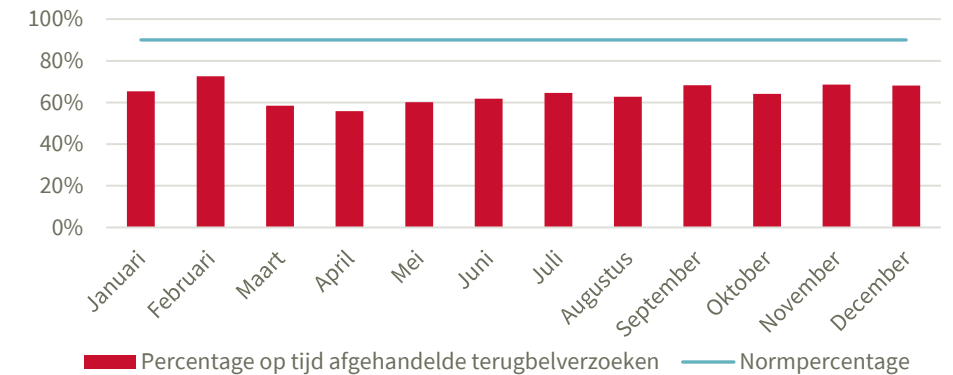
8. Goede dienstverlening

- **Digitaal ondertekenen huurovereenkomst:** Het is nu mogelijk om circa 80% van onze contracten digitaal te ondertekenen, waaronder vrije sector en parkeercontracten. Dit bespaart huurders tijd en stelt hen in staat om het huurcontract op hun gemak voorafgaand aan de ondertekening door te nemen.
- **Casix:** We gebruiken nu ook de Casix-app in het verhuurmutatieproces buiten de reguliere verhuringen om. Hierdoor zijn afspraken rondom woningopnames en opleveringen duidelijker voor de huurder.
- **Verbeterprogramma 'Aan de slag met verbeteren':** Binnen de primaire processen verhuurmutatie en dienstverlening loopt het verbeterprogramma 'Aan de slag met verbeteren'. Medewerkers werken binnen de kaders van de jaardoelen aan verbeterpunten die zij zelf belangrijk vinden, met als doel om gezamenlijk grote verbeteringen te realiseren voor het proces, de medewerkers en de huurders.
- **Casemanagement om klachten te voorkomen:** We handelen vragen en meldingen van huurders snel en naar tevredenheid af. Echter, wanneer een huurder 3 keer contact opneemt over dezelfde reparatie, bieden we een casemanager aan om de zaak op te pakken en tot een goed einde te brengen, om zo klachten te voorkomen.
- **Verbeterde informatie en proces zelf aangebrachte voorzieningen:** We hebben de informatie op de website over zelf klussen in de woning uitgebreid en het proces voor het aanvragen van toestemming voor aanpassingen gedigitaliseerd en herzien, wat leidt tot een duidelijkere en snellere afhandeling voor de huurder.
- **Spreekuren voor reparatieverzoeken:** We zijn spreekuren gestart voor reparatieverzoeken in complexen in kwetsbare wijken, waardoor huurders op een laagdrempelige manier een reparatie kunnen indienen.
- **Verbeterde sturingsinformatie:** We hebben diverse dashboards verbeterd en ontwikkeld, waaronder een dashboard voor het op tijd afhandelen van een terugbelverzoek, om snel en beter inzicht te krijgen in het verloop van onze dienstverlening en daardoor beter te kunnen sturen.

Grafiek 2: telefonische bereikbaarheid in 2024, beantwoordingpercentage per maand



Grafiek 3: percentage op tijd afgehandelde terugbelverzoeken in 2024, per maand



9. Wendbare organisatie en digitale transformatie

De grote uitdagingen waar we voor staan vragen om een heldere koers, uitvoeringskracht en wendbaarheid. We moeten kunnen meebewegen met wat er op ons af komt. Daarom besteden we veel aandacht aan een wendbare, flexibele organisatie, zowel in structuur als in cultuur. We investeren in hoe we samenwerken en hoe en waar we medewerkers inzetten. We stellen de buurt en de bewoner centraal en werken buurtgericht.

In 2024 is veel aandacht besteed aan het ‘continu verbeteren’ van de organisatie. Dat gebeurde op verschillende niveaus: van een nieuwe koers tot een nieuw klachtenproces. We hebben een aantal stappen gezet om ‘buurtgericht werken’ verder te verbeteren. Zo hebben we de rollen en verantwoordelijkheden duidelijker gemaakt. We hebben 12 gebiedsplannen gemaakt waarmee duidelijk is waar we aan werken.

Een nieuwe koers: ‘sterke buurten, sterke mensen’

Gedurende het jaar is met input vanuit veel bewoners, stakeholders en collega’s het gesprek gevoerd over de belangrijkste ontwikkelingen, onze ambities en keuzes. Dat mondde uit in een nieuwe koers. In de koers kiezen we (nogmaals) voor het versterken van buurten, met extra aandacht voor de sociale samenhang. We zien buurten nadrukkelijk als gemeenschappen waarin wij een faciliterende rol hebben. De koers is medio december gepresenteerd en wordt in 2025 verder opgepakt.

Visitatie: dé buurtcorporatie

In 2024 vond de vierjaarlijkse externe visitatie plaats. De visitatiecommissie beoordeelde onze prestaties op basis van gesprekken met allerlei stakeholders zoals huurders, gemeenten, samenwerkingspartners en andere corporaties. Zij zien en waarderen onze betrokkenheid bij de buurt en de snelheid waarmee we onze projectenportefeuille hebben opgebouwd. Ook prijzen ze ons sociale gezicht en onze focus op gemeenschappen. Er zijn ook aandachtspunten, zoals onze bereikbaarheid. Ook voelen mensen en organisaties in sommige buurten zich minder gezien. Daar ligt dus nog een belangrijke opgave. Een van de aanbevelingen van de visitatiecommissie ging over onze centrale huurdersvertegenwoordiging, die al ruim een jaar ontbreekt. Dat vinden ook wij een belangrijk aandachtspunt, want we hechten veel waarde aan een goede huurdersvertegenwoordiging. Daarom werken we nu hard aan een nieuwe opzet van de bewonersraad.

Leiderschapontwikkeling

Alle leidinggevendenden hebben in 2024 een leiderschapsprogramma gevolgd, gericht op het ontwikkelen van de vaardigheden die nodig zijn om vertrouwen te creëren, verantwoordelijkheid te delegeren en autonomie te bevorderen binnen de teams. In

2025 zetten we deze ontwikkeling voort. We blijven ons inzetten voor het vergroten van de verantwoordelijkheid en autonomie van onze medewerkers. Daarnaast staat samenwerking en het voeren van goede gesprekken centraal, als belangrijke speerpunten voor alle medewerkers.

Personeel

In 2024 (peildatum 31 december) waren 517 fte's in dienst (inclusief medewerkers met een tijdelijk contract). Het aantal inleners hebben we afgeschaald en vervangen door vast personeel. Interne doorstroom vinden we belangrijk om onze eigen medewerkers kansen te bieden. Ruim 8% van de medewerkers is doorgestroomd.

Tabel 11: aantal fte in 2024 (peildatum 31 december)

	2024	2023
Voor onbepaalde tijd in dienst	397	375
Voor bepaalde tijd in dienst	69	61
Tijdelijke medewerkers	50	75
Totaal	517	511

Mobiliteit: in- en uitstroom medewerkers

Instroom	78,2	73,9
Doorstroom	40,6	50,4
Uitstroom	53,7	64,3

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim bedroeg gemiddeld over 2024 7,8%. Dat is hoger dan ons doel van 6%. We zien ook in 2024 een hoog langdurig verzuim. Om het verzuim omlaag te krijgen is in 2024 een casemanager gestart. Er worden frequent verzuimgesprekken gevoerd en we zijn actief aan de slag met een vitaliteitsprogramma. In 2025 gaan we samenwerken met een andere Arbodienst.

Motiveren en inspireren

Om de binding met de organisatie te versterken, hebben we het jaar door verschillende activiteiten georganiseerd, zoals trainingen in persoonlijke effectiviteit en communicatie binnen teams. We hebben gewerkt aan teamontwikkeling op zowel MT-niveau als binnen de teams zelf. Daarnaast hebben we Strategische Personeelsplanning sessies gehouden om te zorgen voor optimale inzet van medewerkers en hun verdere ontwikkeling, zoals coaching en training.



9. Wendbare organisatie en digitale transformatie

Medewerkersonderzoeken

In 2024 voerde Rochdale twee medewerkersonderzoeken uit. Het onderzoek *Duurzame ontwikkeling* liet zien dat medewerkers hun (duurzame) inzetbaarheid positief beoordelen en zich daar verantwoordelijk voor voelen. Verbeterpunten zijn doorgroei mogelijkheden en het actief benutten van ontwikkelkansen (score: 6,5). Dit vraagt van HR, leidinggevend en medewerkers blijvende aandacht voor talentgerichte ontwikkeling. Het onderzoek *Autonomie, Eigenaarschap & Vertrouwen* (najaar 2024) liet mooie scores zien. Medewerkers ervaren autonomie (7,5), voelen en tonen eigenaarschap (8,0) en hebben vertrouwen in hun collega's en leidinggevend (8,0). Dit biedt een sterke basis voor samenwerking en resultaatgericht werken.

Een belangrijk punt van aandacht is dat een meerderheid van de medewerkers belemmeringen in hun werk ervaart door onnodige regels en procedures (score: 5,6). We inventariseren bij welke werkzaamheden of processen dit speelt en hoe we dit beter kunnen doen.

Doorontwikkeling assetmanagement

We hebben ons assetmanagement (AM) verder geprofessionaliseerd om gericht te kunnen sturen op de kwaliteit en financiële prestaties van complexen. Ons datagebruik is verbeterd en we werken met software die integraal inzicht biedt in verwachte opbrengsten, kosten en investeringen van onze complexen. Hiermee kunnen we ook de ontwikkeling van onze woningvoorraad beter voorspellen, zowel in aantallen als in kwalitatieve kenmerken. Op basis van scenario's die hiermee kunnen worden geschetst kunnen betere begrotingskeuzes worden gemaakt. Een andere ontwikkeling is de ingebruikname van de *Apptimize*-app en het bijbehorende dashboard. Hiermee hebben we beter en objectiever inzicht in de kwaliteit van algemene ruimten in onze gebouwen, waardoor we onze prioriteiten soms bijstellen.

Digitaliseringsambitie 2024 - 2026

De digitaliseringsambitie 2024 – 2026 is opgesteld ter ondersteuning van de Rochdale Koers en richt zich op het versterken van Rochdale's digitale aanwezigheid en het verbeteren van klantbetrokkenheid. Het plan benadrukt het belang van het bijhouden van digitale ontwikkelingen en het benutten van technologie om maatschappelijke opgaven aan te pakken. We onderscheiden vier digitaliseringsthema's: data-eigendom en -beheer, optimalisatie van klantprocessen, organisatieontwikkeling, en het waarborgen van digitale veiligheid. Deze thema's vormen de basis voor de digitale transformatie van Rochdale, waarbij technologie slim wordt ingezet om processen te

verbeteren en de organisatie meer digitaal vaardig te maken.

Daarnaast worden drie programmalijnen uitgewerkt: het bouwen aan een flexibel en robuust digitaal fundament, het optimaliseren van klantprocessen, en de ontwikkeling naar data-gedreven werken. Deze lijnen sluiten aan bij de ambities en het informatiebeleid van Rochdale. Het plan omvat ook specifieke projecten zoals de implementatie van Tobias 365, het versterken van cybersecurity, en het verbeteren van connectiviteit in buurten. Door deze initiatieven wil Rochdale een stevige digitale organisatie creëren die beter in staat is om in te spelen op veranderende omstandigheden en klantbehoeften.

Modernisering

Standaardisering leidt tot wendbaarheid, omdat specifieke toepassingen, koppelingen en maatwerk moeilijker verder te ontwikkelen of breed in te zetten zijn. Daarom is in 2024 veel aandacht besteed aan de inzet van standaarden. In maart 2024 is Tobias365 in gebruik genomen, gehost in Azure in plaats van een eigen datacenter, wat minder partijen voor beheer vereist. Het Document Management Systeem (DMS) is geüpgraded om archieven en archieftypes verder te standaardiseren. Daarnaast worden steeds meer applicaties als SaaS afgenomen, waardoor de afhankelijkheid van hosting partner Centric afneemt en het aantal servers in het datacenter is gehalveerd.

Informatiebeveiliging

Mobile Device Management (MDM) zorgt voor efficiënt en eenduidig beheer van mobiele apparatuur, wat helpt bij verlies of diefstal en bescherming biedt tegen datalekken. De implementatie van de moderne werkplek (Modern Managed Workspace) zorgt voor standaard inrichting en beveiliging van vaste apparaten, wat efficiëntere uitrol en automatische updates mogelijk maakt. Een pentest is uitgevoerd om zwakke plekken in de beveiliging te identificeren, en de benodigde acties zijn opgepakt. Rochdale is opnieuw ISO27001-gecertificeerd, wat aantoont dat standaard werkprocessen zijn vastgelegd en er conform deze standaarden wordt gewerkt.

Data

Het Data Competence Center (DCC) heeft in 2024 gewerkt aan de doorontwikkeling van het dataplatform, inclusief het optimaliseren van het ETL-proces, het ontsluiten van nieuwe databronnen en het verrijken van standaard DCC-dashboards.



10. Governance, structuur en risicomanagement

Goed bestuur wordt ook wel aangeduid met ‘good governance’. Dit is het besturingsproces in ruime zin, inclusief intern en extern toezicht, verantwoording en medezeggenschap. Goed bestuur is geen set aan spelregels, maar behelst ook de cultuur van actie, besluitvormingsprocessen en goed met elkaar omgaan. Rochdale hecht aan goed bestuur en dat betekent voor ons: effectief toezicht, transparante inrichting van de organisatie, open dialoog met belanghebbenden, integer handelen en naleven van vigerende wet- en regelgeving, goede beheersing van risico’s en het afleggen van verantwoording hierover.

Raad van Commissarissen (RvC)

Rochdale heeft een RvC met 6 leden. De RvC houdt toezicht op het beleid van het bestuur en de algemene gang van zaken in de stichting en treedt op als werkgever, adviseur en klankbord voor de Raad van Bestuur. Daarnaast benoemt de RvC de externe accountant.

Raad van Bestuur (RvB)

De RvB bestaat uit 2 bestuurders: Mohamed Acharki (voorzitter) en Nico Overdevest. Zij zijn verantwoordelijk voor het bestuur van de stichting en leggen onder meer hierover verantwoording af aan de RvC via tertiaalrapportages waarin tevens de interne risicobeheersings- en controlesystemen worden besproken. Het bestuur is onder andere verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico’s verbonden aan de activiteiten van de corporatie.

Directieteam en managementteam

Het bestuur wordt ondersteund door een directieteam (DT) en managementteam (MT). Het DT bestaat uit 3 directeuren die verantwoordelijk zijn voor de dagelijkse leiding van de organisatie-eenheden Klant, Buurten en Vastgoed. Zij hebben een adviserende rol, maar de RvB neemt zelfstandig besluiten. Het directieteam bestaat uit Eric Nagengast (directeur Vastgoed) en Maurice Kokhuis (directeur Klant). Margot Lötters (directeur Buurten) heeft in het voorjaar afscheid genomen en is (tijdelijk) vervangen door Hans Pluim. Per 1 februari 2025 is hij opgevolgd door Corinne Ellemeet. Het managementteam bestaat uit de leden van het DT, aangevuld met de managers van de stafafdelingen.

Hoofd Corporate Control

Conform de Woningwet valt de onafhankelijke controller, bij Rochdale ingevuld door het hoofd Corporate Control, rechtstreeks onder de RvB. Zij adviseert gevraagd en ongevraagd het bestuur, DT, MT en de RvC. Het hoofd Corporate Control vervult niet

alleen de rol van compliance officer, maar is ook verantwoordelijk voor de actualisatie van de risicoprofielen (zie paragrafen over risicomanagement). Daarnaast toetst het hoofd Corporate Control in dat kader de opzet en werking van de door het management ingerichte maatregelen en is verantwoordelijk voor interne audits. Ook wordt van het hoofd Corporate Control verwacht dat zij gevraagd en ongevraagd de RvC informeert over zaken die ertoe doen.

Afbeelding 4: three lines-model van Rochdale (IIA)



Geschillenadviescommissie/Klachtencommissie

Rochdale heeft conform de Woningwet een onafhankelijke geschillenadviescommissie (Klachtencommissie). Deze commissie adviseert het bestuur op onafhankelijke wijze over klachten over het handelen of nalaten van de corporatie. In 2024 ontving de commissie 26 klachten. Daarnaast werden 2 klachten uit 2023 in 2024 inhoudelijk behandeld. In totaal vond in 9 zaken een hoorzitting plaats en werd 1 klacht schriftelijk afgehandeld. Van deze klachten verklaarde de commissie er 3 gegrond, 3 ongegrond en 3 deels gegrond. In één zaak bereikten de klager en Rochdale tijdens de zitting een vergelijk, waardoor het dossier voorlopig is aangehouden.



10. Governance, structuur en risicomanagement

Integriteit

Integriteit is een belangrijk speerpunt bij Rochdale. In de ‘Code gedragscode van Woningstichting Rochdale’ staat duidelijk omschreven wat we verwachten van medewerkers, bestuur en commissarissen op het gebied van integer handelen. Voor meldingen over integriteitstekeningen of gedrag dat niet in lijn is met deze code, hanteren we de ‘Meldcode mogelijke misstanden’. Hierin staat welk gedrag wenselijk is en waar ongewenst gedrag gemeld kan worden, zowel intern als bij een externe instantie. In 2024 zijn vier meldingen binnengekomen. De impact op de organisatie was beperkt en passende maatregelen zijn getroffen.

Binnen Rochdale werkt de Commissie Integriteit aan het bevorderen van een integere organisatiecultuur. Deze commissie, bestaande uit medewerkers van verschillende afdelingen, ontwikkelt beleid, volgt interne en externe ontwikkelingen en beoordeelt of aanpassingen in beleid nodig zijn. De coördinator integriteit is het aanspreekpunt voor in- en externe vertrouwenspersonen en coördineert de afhandeling van (informele) meldingen.

Daarnaast stimuleren we bewustwording door het dilemma spel, een vast onderdeel van ons activiteitenplan. Dit spel wordt regelmatig gespeeld en alle medewerkers worden uitgenodigd om deel te nemen. Naast het dilemma spel is integriteit op verschillende andere manieren onder de aandacht gebracht. Alle medewerkers hebben een e-learning over integriteit gevolgd.

Aedes-benchmark

Ieder jaar doet Rochdale mee aan de Aedes-benchmark, net als 271 andere woningcorporaties. De benchmark biedt corporaties inzicht in hun prestaties en maakt deze onderling vergelijkbaar op 7 prestatievelen: (1) huurdersoordeel, (2) bedrijfslasten, (3) onderhoud & verbetering, (4) duurzaamheid, (5) beschikbaarheid & betaalbaarheid, (6) leefbaarheid en (7) nieuwbouw. Op de eerste vier prestatievelen kent Aedes een eindoordeel toe voor het hele prestatieveld: bovengemiddeld (A), gemiddeld (B) en ondergemiddeld (C). Rochdale scoort op al deze punten een B, grotendeels in lijn met eerdere jaren. Op het prestatieveld ‘bedrijfslasten’ vond een positieve ontwikkeling plaats: daar scoorde Rochdale in 2023 nog nipt een C, en nu een B. Daarnaast zijn in de deelscores van de verschillende prestatievelen allerlei ontwikkelingen te zien, zowel positief als negatief. Hoewel we niet sturen op de score van de Aedes-benchmark, kijken we uiteraard kritisch naar de uitkomsten ervan en gebruiken we de input om onze organisatie verder te optimaliseren.

Risicocultuur en organisatie

Onze organisatiecultuur is een belangrijke pijler voor risicobeheersing. Om die reden is er veel aandacht voor integriteit en *soft controls*, waaronder cultuur, gedrag en reputatie. Binnen Rochdale ligt de nadruk op de volgende cultuurdimensies:

- vertrouwen
- ethisch handelen en integriteit
- betrokkenheid
- motivatie
- zelfsturend handelen

Onze organisatie is ingericht volgens het ‘three lines’-model (zie afbeelding 4). De RvB is verantwoordelijk voor de inrichting en werking van dit organisatieprincipe en organiseert daarmee zijn zelfsignalerende en zelfcorrigerende vermogen om risico’s op tijd te signaleren en te beheersen. De interne beheersing – en daarmee de ‘three lines’ – is opgebouwd rond de directies Buurten, Vastgoed en Klant. De RvC, en met name de auditcommissie, houdt toezicht op de werking van de derde lijn. Deze lijn biedt aanvullende zekerheid over de effectiviteit van de risicobeheersing binnen Rochdale.

De top risico’s van Rochdale en beheersing van risico’s

Ontwikkelingen binnen en buiten Rochdale kunnen invloed hebben op het realiseren van onze doelstellingen. Deze ontwikkelingen houden we voortdurend in de gaten. We streven ernaar om deze risico’s tijdig in beeld te brengen en zo nodig maatregelen te treffen om de invloed ervan in lijn te brengen met onze risicobereidheid. Voor Rochdale is risicomanagement daarmee vooral een middel om onze strategie uit te voeren en onze doelstellingen te realiseren.

Risico-identificatie en -waardering

Risico’s worden structureel geïnventariseerd en geactualiseerd. Voor de strategische risico’s gebeurt dit door de, RvB, DT en het MT in dialoog met medewerkers en stakeholders. Tactische- en operationele risico’s worden bepaald door het management van de afdelingen, met input van adviseurs en controllers uit de eerste, tweede en derde lijn. In 2024 kwam input voor risico’s vanuit interne audits, best practices, oordeelsbrieven van de externe toezichthouder en de managementletter van de externe accountant.



10. Governance, structuur en risicomanagement

Tabel 12: Top strategische risico's met beheersmaatregelen als gevolg van interne- en externe ontwikkelingen

Risico	Ongewenste gebeurtenis	Beheersmaatregelen
Onrendabel bedrijfsmodel	Rochdale heeft in relatie tot haar ambitieniveau op lange termijn geen sluitend verdienmodel.	<ul style="list-style-type: none"> • Jaarlijks stress scenario's doorrekenen en monitoren kritische indicatoren. • Investerings frequent monitoren. • Monitoren van de exploitatiekosten • Monitoren van de belangrijke pijlers van de koers incl. integraal beeld. • Voeren van heldere en transparante discussie in de P&C-cyclus.
Cybercriminaliteit	Cybercriminaliteit: Cyberaanvallen, datalekken en uitvallen van IT systemen.	<ul style="list-style-type: none"> • ISO 27001 certificering • Ontwikkelen van kennis en bewustzijn op het gebied van cybercriminaliteit • Bedrijfscontinuïteitsplan werkend houden.
Ineffectieve interne organisatie	De interne organisatie is kwetsbaar en onvoldoende effectief in de (primaire) processen.	<ul style="list-style-type: none"> • Monitoren van rapportages die inzicht geven in performance van service- en warmtekosten, klantperformance, huurdering en leegstand • Monitoren op het volledig doorlopen van de PDCA-cyclus op bestuurlijk-, DT- en management niveau met focus op de bijsturing.
Maatschappelijke onrust	Maatschappelijke onrust, sociale polarisatie.	<ul style="list-style-type: none"> • Middels gesprekken in buurten inzicht krijgen (buurtbijeenkomsten, samenwerking met lokale partijen) in de buurten en indien nodig daarop anticiperen. • Investerings door Rochdale om duurzame en positieve impact in de buurt te realiseren. • KPI('s) die de leefbaarheid van een wijk weerspiegelt en deze inzetten als signaalwaarde.
Klimaatadaptatie	Klimaatadaptatie, oftewel een stapeling van ecologische crises (zoals zeespiegelstijging, extreme weersomstandigheden en verlies van biodiversiteit). Dit gaat verder dan duurzaamheid.	<ul style="list-style-type: none"> • Monitoren van ontwikkelingen en mogelijke maatregelen op landelijk/regionaal/gemeente niveau, verzamelen via Themateam Duurzaamheid en Kwaliteit vertalen naar technisch beleid en/of aanpassingen in het programma van eisen van Rochdale. • Het formuleren van richtinggevende doelen en/of ambities in de portefeuillestrategie. • Gezamenlijke actie van Klant, Buurten en Vastgoed om dit onderwerp op te nemen in de jaarplannen en/of projecten.
Onaanneemlijke werkgever	Onaanneemlijke werkgever waardoor het moeilijk is om talent aan te trekken en te behouden	<ul style="list-style-type: none"> • Communiceren van onze waarden, cultuur en de voordelen van bij Rochdale werken. • Rochdale goed presenteren: banenmarkten, scholen etc., waarbij focus op organisatie ontwikkel kansen/loopbaanmogelijkheden • Aandacht voor ontwikkeling van medewerkers. • Open communiceren over prestaties zodat medewerkers zich gewaardeerd en betrokken voelen. • Investeren in gezondheid en welzijn d.m.v. vitaliteitsprogramma. • Aanbieden van flexibiliteit (thuis werken en op kantoor) waardoor meer werk-privé balans. • Passende arbeidsvoorwaarden.
Betaalbaarheid huurders	Betaalbaarheid van huurders staat onder druk	<ul style="list-style-type: none"> • Monitoren van de huurachterstanden en ook warmtecomponent. • Op elk niveau lobbyen; huur omhoog, inkomsten omhoog etc.
Meer offensieve cultuur	Van relatief behoudende (risicomijdende) cultuur migreert naar een cultuur van actie in het kader van risicobereidheid.	<ul style="list-style-type: none"> • Monitoren van de doelen in de gebiedsplannen waarin alle opgaven tezamen komen. Door o.a. bespreken van maandrapportage en sturing hierop. • Monitoren van een duidelijke besluit- en actielijst.
Ondermijning	Ondermijning waardoor minder vertrouwen en toename van criminaliteit en onveiligheid.	<ul style="list-style-type: none"> • Training van personeel om signalen te herkennen als verdachte activiteiten, afwijkend gedrag van huurders (bewustwording en training). • Delen van informatie en coördineren van acties met de lokale partijen om ondermijning tegen te gaan en samenwerken met lokale partijen.
Onvoorspelbare politiek (landelijk en/of lokaal)	Onvoorspelbare politiek (landelijk en/of lokaal) neemt besluiten met een negatieve invloed op de realisatie van de doelstellingen en/ of financiële positie.	<ul style="list-style-type: none"> • Lobbyen en belangenbehartiging d.m.v. samenwerken met verschillende partijen (gemeenten, Aedes, etc.) • Transparant communiceren: regelmatig informeren van huurders en andere belanghebbenden over mogelijke impact van politieke besluiten.



10. Governance, structuur en risicomanagement

Risicobereidheid

Als woningcorporatie stelt Rochdale maatschappelijke doelen voorop, met financiële continuïteit als randvoorwaarde. We hanteren een behoedzame (defensieve/neutrale) houding ten opzichte van risico's. Soms is een neutrale of zelfs offensieve houding nodig om de volkshuisvestelijke doelen te bereiken. In 2024 bleef onze risicobereidheid ongewijzigd. De Nationale Prestatieafspraken vragen veel van woningcorporaties, en daarmee van Rochdale. Afgelopen jaar werd duidelijk dat onze lage financiële risicobereidheid steeds meer schuurt met de volkshuisvestelijke opgave en de ingewikkelde marktomstandigheden.

Tabel 13: Risicobereidheid per risicocategorie

Risicocategorie	Risicobereidheid	Toelichting
Strategisch	Neutraal/offensief	Om de maatschappelijke doelen te realiseren zal soms wat scherper aan de wind gevaren moeten worden. Dit vraagt een gezonde balans tussen kansen benutten en risico's nemen.
Financieel	Laag	Financiële continuïteit is een randvoorwaarde om te ondernemen en mag in geen geval in gevaar komen. De normen van Aw/WSW gelden om die reden als harde ondergrens.
Operationeel	Neutraal	Rochdale streeft naar een effectieve en efficiënte bedrijfsvoering, gericht op de realisatie van strategische en operationele doelstellingen. Kernrisico's die de realisatie in gevaar brengen worden gemonitord en aantoonbaar beheerst.
Compliance	Zeer laag	Rochdale streeft ernaar te voldoen aan alle wet- en regelgeving die van toepassing is. We hebben speciale aandacht voor de Woningwet en alle daaraan gerelateerde wet- en regelgeving. Op het gebied van integriteit is het uitgangspunt eenduidig: alle medewerkers van Rochdale handelen integer. Ten aanzien van fraude: Rochdale accepteert geen fraude van haar werknemers, partners of huurders. Bij fraudedetectie wordt altijd actie ondernomen.

Risico's bewaken en monitoren

De verantwoordelijkheid voor risico's ligt afhankelijk van het risico bij de RvB, DT en/ of MT. Zij zijn tevens verantwoordelijk voor de werking van de beheersmaatregelen. De ontwikkeling van strategische risico's wordt elk tertiaal besproken tussen RvB en RvC. De tertiaalrapportage van Corporate Control vormt de basis van deze gesprekken.

Fraudepreventie

Voor preventie en zo nodig de aanpak van fraude en aan integriteit gerelateerde incidenten heeft Rochdale een fraudebeheersplan. Dit beleidskader bevat een specifiek hoofdstuk over frauderesponse. Dit frauderesponseplan biedt houvast bij een adequate en procesmatige aanpak van onderzoek naar (vermoeden van) fraude, inclusief opvolging en afhandeling van incidenten. Het stelt ons in staat om adequaat en voortvarend te handelen om schade voor Rochdale – in welke vorm dan ook – zoveel mogelijk te beperken. In 2024 was sprake van één fraudegeval. Deze is correct en volledig afgehandeld.

Het vaststellen en beoordelen van frauderisico's is vastgelegd in een risico- en controlmatrix voor fraude- en integriteitsrisico's. Deze matrix geeft een beeld van alle geïdentificeerde risico's op dit gebied, waarbij netto risicoscores bepaald zijn op basis van al bestaande beheersmaatregelen. De restrisico's blijken daarmee beperkt van omvang. Periodiek wordt deze analyse geactualiseerd met input van medewerkers die goed zicht hebben op fraudegevoelige processen.

Naast cybercrime, die we als strategisch risico hebben gekwalificeerd, zien we nog de volgende frauderisico's die inherent hoog zijn:

- Diefstal van middelen (inclusief arbeidsuren) van Rochdale.
- Verwerking van facturen/betalingen zonder dat (voldoende) duidelijk is dat een tegenprestatie is geleverd.
- Ongeautoriseerde toegang tot geld of bankrekeningen.
- Onterecht ziekteverzuim.
- Aanbesteding niet transparant of controleerbaar, met kans op kickbacks.
- Een woning wordt door een ander dan de rechtmatige huurder/koper bewoond.
- Contractpartijen verzwijgen afspraken die in strijd zijn met mededingingsregels, bijvoorbeeld onderlinge prijs- of offerte-afspraken.
- Beïnvloeding inkooptraject door collega, die banden heeft met een opdrachtnemer.



10. Governance, structuur en risicomanagement

Op basis van bestaande beheersmaatregelen worden deze risico's als beheersbaar beoordeeld. Onder meer de volgende beheersmaatregelen zijn van toepassing:

- Beleidskader voor inkoop/ aanbesteding en een onafhankelijke rol van Inkoop
- Contractenregister en -beheer.
- Door het systeem afgedwongen factuurcontrole.
- Externe taxaties bij verkooptransacties.
- Training en instructie van medewerkers om de juistheid van documenten te controleren. Dilemmaspel om bewustwording van medewerkers te vergroten.
- Inrichting team Rechtmatig wonen.

Wanneer sprake is van frauderisico's met een te hoog restrisico, worden deze opgenomen in de set van kernrisico's en beheersmaatregelen van afdelingen.

Compliance

Ons vertrekpunt is een organisatiecultuur waarin voldoen aan wet- en regelgeving de norm is. Op basis van vakmanschap, integriteit en gezond verstand heeft naleving een belangrijke plek in het dagelijks handelen van alle medewerkers. De compliancefunctie ondersteunt dit vertrekpunt door te zorgen voor een werkend systeem van toezicht en borging van de naleving van geldende externe wet- en regelgeving en interne regels en normen. De rol van compliance officer is belegd bij het hoofd Corporate Control, die een complianceteam vormt met de bestuurssecretaris en het hoofd Juridische Zaken.

Rochdale heeft een compliancekader, waarin vastgelegd is hoe Rochdale invulling geeft aan de opzet en werking van compliancebeheersing. Jaarlijks monitort de compliance officer de belangrijkste compliancerisico's met behulp van een risicocontrol-framework. In het auditplan zijn de uit te voeren controleactiviteiten en een monitoringprogramma voor het betreffende jaar opgenomen. Op basis van risicoanalyse wordt bepaald welke compliance thema's actief beheerst moeten worden. Per tertiaal wordt gerapporteerd over de status hiervan aan de RvB en RvC. Daarnaast ondersteunt en adviseert de compliance officer bij het op peil houden van adequate kennis over de wet- en regelgeving.

Privacy

Om onze dienstverlening naar klanten en huurders te faciliteren hebben we gegevens nodig van en over personen. We willen dat onze klanten en huurders erop kunnen vertrouwen dat we zorgvuldig omgaan met hun (persoons)gegevens. Privacy is dan ook een belangrijk aandachtsgebied, waarvoor Rochdale de volgende uitgangspunten hanteert:

- We gaan zorgvuldig om met data en (persoons)gegevens in het bijzonder.
- We houden ons aan alle relevante privacywetgeving.
- We gebruiken data en (persoons)gegevens alleen voor het doel waarvoor het bedoeld is. We kunnen aantonen dat gebruik van data en (persoons)gegevens een bijdrage levert aan het realiseren van onze doelstellingen.

Hierop hebben we onze organisatie, processen en systemen ingericht. Op allerlei manieren blijven we werken aan de bewustwording van onze medewerkers over het zorgvuldig omgaan met (persoons)gegevens, waaronder gegevens van klanten.

De privacy officer is gepositioneerd bij Juridische Zaken. De privacy officer doet de eerste beoordeling van de zwaarte van een datalek en schakelt waar nodig het hoofd Corporate Control in. Het hoofd Corporate Control heeft indien nodig de bevoegdheid om te escaleren naar het bestuur en raad van commissarissen over privacygerelateerde onderwerpen.

Er is vanaf 2022 geen functionaris gegevensbescherming meer aangesteld, waar dit jaren daarvoor wel het geval was (dit is niet verplicht voor woningcorporaties). Door de rol van het hoofd Corporate Control is eventuele escalatie afdoende geborgd.

In 2024 hebben in totaal 8 datalekken plaatsgevonden, waarvan er geen enkele een hoog risico had. Van deze datalekken is er 1 gemeld bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Deze melding is volledig en tijdig gedaan en afgehandeld. Op basis van deze informatie kunnen we concluderen dat het proces rondom datalekken goed werkt.

De privacy officer ondersteunt en adviseert daarnaast de organisatie bij de toepassing van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG), inclusief afgeleide processen en procedures. Het intern ingestelde Informatiebeveiliging en Privacy Overleg (IPO) heeft een belangrijke rol in het stimuleren van en het bijdragen aan uniforme implementatie van de AVG binnen een privacybewuste organisatie. Het IPO heeft in 2024 aandacht gehad voor de actualisering van het privacybeleid en de afstemming met informatiebeveiliging. Ook heeft de bewustwording van privacy- en securityrisico's in 2024 extra aandacht gekregen. De organisatie is verder gecertificeerd voor informatiebeveiliging middels een ISO-27001 verklaring voor de afdelingen HR en facilitaire zaken. Digitalisering en Informatievoorziening was al gecertificeerd. Hiermee wordt geborgd dat Rochdale voldoet aan de Baseline Informatievoorziening Corporaties (BIC).



10. Governance, structuur en risicomanagement

Verbindingen

Bij de uitvoering van activiteiten werkt Rochdale op onderdelen samen in verbanden met derden. Zulke samenwerkingsverbanden noemen wij verbindingen.

Wettelijke vereisten

De verbindingen voldoen aan de wettelijk gestelde eisen uit de Woningwet. In het Reglement verbindingen ligt vast binnen welke (risico)kaders de raad van bestuur beslissingen neemt over het aangaan van verbindingen en het vormgeven, wijzigen, in stand houden, afstoten en sturen daarvan. Voor het aangaan van nieuwe verbindingen is vooraf goedkeuring van de minister nodig en dient de bewonersraad om advies te worden gevraagd. De Raad van Commissarissen ontvangt tweemaal per jaar een rapportage over de verbindingen.

Verantwoordelijkheden

De verantwoordelijkheden over de verbindingen zijn als volgt verdeeld. De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor:

- het toezicht houden op het te voeren beleid, het gevoerde beleid en de algemene gang van zaken rond de verbindingen;
- het toetsen of de raad van bestuur controle heeft over de verbindingen en of de risico's evenwichtig over de samenwerkingspartners zijn verdeeld.

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor:

- het systematisch, onderbouwd en schriftelijk vastleggen van het beleid en de besluitvorming rond de (voorgenomen) verbindingen.

In de positionering van verbindingen in de juridische structuur maken we een onderscheid tussen verbindingen voor (vastgoed)projecten en overige verbindingen, die vaak een volkshuisvestelijk karakter hebben.

Structuur

Rochdale stuur actief op het vereenvoudigen van de verbindingenstructuur. Deelnemingen worden opgeschoond en geliquideerd indien er geen activiteiten meer plaatsvinden. Per 31 december 2024 heeft Rochdale een belang in 17 verbindingen.

Interne organisatorische verbindingen

Wij zijn rechtstreeks 100% aandeelhouder van 4 interne organisatorische verbindingen:

- Rochdale Onderhoud B.V.

- Rochdale Holding B.V.
- Rochdale Exploitatie en Projectontwikkeling B.V.
- Rochdale Participaties B.V.

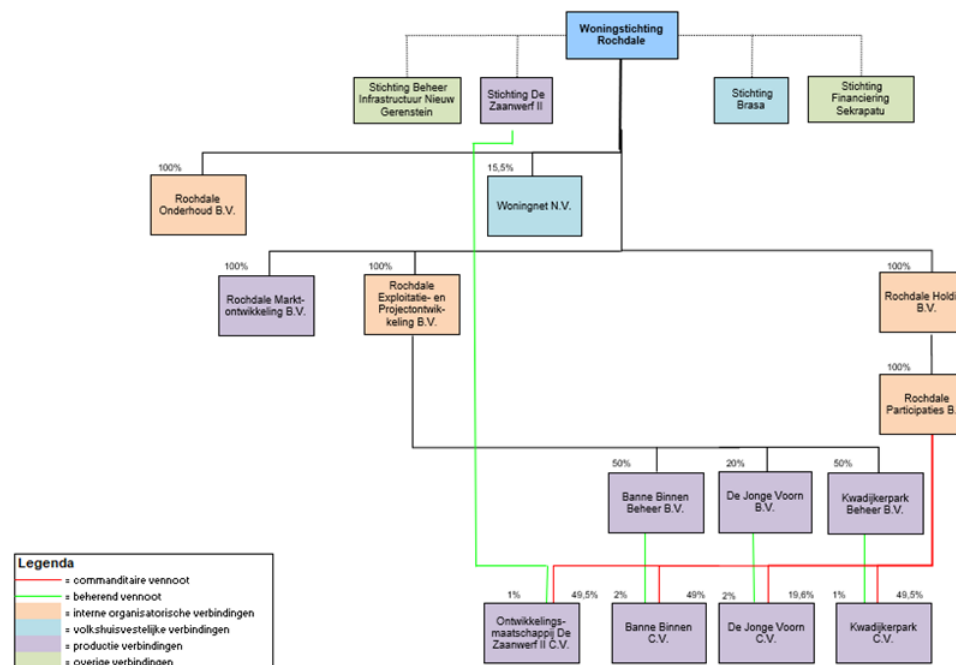
Rochdale Onderhoud B.V. is de werkgever van circa 30 medewerkers die onderhoudswerkzaamheden aan het bezit van Rochdale uitvoeren. De voornaamste taak van de andere 3 deelnemingen is het beheren en besturen van andere deelnemingen.

Productieverbindingen

De productieverbindingen zijn de verbindingen van waaruit in de toekomst (mogelijk) nog vastgoed ontwikkeld wordt. In deze verbindingen zijn veelal grondposities aanwezig.

Wij zijn rechtstreeks 100% aandeelhouder van Rochdale Marktontwikkeling B.V. In Rochdale Marktontwikkeling heeft geen activiteit plaatsgevonden.

Afbeelding 5: het belang van Rochdale in verbindingen, 31 december 2024



10. Governance, structuur en risicomanagement

Tabel 14: verloopoverzicht verbindingen in 2024

	31-12-2023	Oprichting	Verkoop	Opgeheven 31-12-2024
Interne organisatorische verbindingen	4			4
Volkshuisvestelijke verbindingen	2			2
Productieverbindingen	9			9
Overige verbindingen	2			2
Totaal	17			17

Verbindingen waarin Rochdale minder dan 100% van het stemrecht en/of de aandelen houdt

Stichting Zaanwerf II en Ontwikkelingsmaatschappij De Zaanwerf II C.V.

Dit is een samenwerking van Rochdale en AM B.V., ieder voor 50%. In de C.V. wordt een aantal vastgoedposities gehouden. Deze bevinden zich in verschillende stadia van (her)ontwikkeling.

Banne Binnen Beheer B.V. en Banne Binnen C.V.

Dit is een samenwerkingsverband van Rochdale en AM, ieder voor 50%, met als doel een aantal locaties in de wijk De Banne in Amsterdam Noord te (her)ontwikkelen. In 2022 zijn de werkzaamheden afgerond. In 2025 wordt overgegaan tot ontbinding.

De Jonge Voorn B.V. en de Jonge Voorn C.V.

Hierbij gaat het om een grondpositie in Koog aan de Zaan die samen met BNG wordt gehouden. Het belang van Rochdale is 20%. De grondpositie is in 2024 verkocht. In de eerste helft van 2025 worden de vennootschappen geliquideerd.

Kwadijkerpark Beheer B.V. en Kwadijkerpark C.V.

Dit is een samenwerkingsverband van Rochdale en AM B.V., ieder voor 50%. De samenwerking heeft tot doel grond van de Prinsentichting in Purmerend te herontwikkelen. Het programma voor de ontwikkeling van 340 woningen, waarvan 100 voor exploitatie in de sociale huur, is goedgekeurd.

In 2024 is fase 1 opgeleverd. Het betreft 69 koopwoningen en 48 huurwoningen. Fase 2a1 (36 woningen) en fase 2a2 (35 woningen) zijn volledig verkocht. In fase 2a1 zijn ook 52 sociale huurwoningen opgenomen. De bouw van deze fase is gestart in september.

De verkoop van fase 2b is in volle gang en eind 2024 zijn er 32 woningen verkocht, 15 onder optie en nog 1 te koop. Naar verwachting wordt in het derde kwartaal 2025 gestart met de bouw. Fase 3 bevindt zich in de ontwikkelfase.

Volkshuisvestelijke en overige verbindingen

WoningNet N.V.

Dit is een samenwerkingsverband van een groot aantal corporaties uit de stadsregio Amsterdam en Utrecht en ook van andere woningmarktgebieden. Het gemeenschappelijk doel: werkzaam zijn op het gebied van de woonruimteverdeling. Het belang van Rochdale is 15,5%.

Stichting Beheer Infrastructuur Nieuw Gerenstein

Stichting Beheer Infrastructuur Nieuw Gerenstein is geen nieuw opgerichte stichting, maar hij is wel voor het eerst opgenomen in de verbindingenstructuur. De stichting is het meest te vergelijken met een VvE; Rochdale is aangewezen als bestuurder van de stichting. Vanwege het bijzondere karakter en omdat Rochdale juridisch gezien op dit moment enig bestuurder is, is besloten om de stichting op te nemen in de verbindingenstructuur.

Financiële ondersteuning buitenlandse instellingen/buitenlandse verbindingen

In 2000 zijn in Suriname de Woningstichting Sekrepatu en in Nederland de Stichting Brasa opgericht. Sekrepatu heeft een eigen bestuur, Brasa is het toezichthoudend orgaan van Sekrepatu. Het doel van de beide stichtingen is om een bijdrage te leveren aan de (volks)huisvesting in Suriname. De corporaties Rochdale, Stadgenoot en Lieven de Key vormen het bestuur van Stichting Brasa.

In 2016 is de financiering van Woningstichting Sekrepatu aangepast. De in Nederland gevestigde Stichting Financiering Sekrepatu (SFS) heeft een lening verstrekt aan Sekrepatu van € 11 miljoen. De 4 gerealiseerde complexen van Sekrepatu dienen als hypothecaire zekerheid voor de lening van SFS.

De 3 corporaties vormen het bestuur van SFS. Sekrepatu heeft in 2024 slechts gedeeltelijk aan zijn rente-en aflossingsverplichtingen jegens SFS kunnen voldoen. In 2024 is één verschuldigde termijn over 2022 ontvangen. De over 2023 verschuldigde termijnen zijn nog verschuldigd. De restschuld van Sekrepatu aan SFS bedraagt ultimo 2024 € 9.300.000 (aflossing, rente en handlingfee).



10. Governance, structuur en risicomanagement

Houdstermaatschappijen van de 3 corporaties hebben in 2016 ieder een lening van oorspronkelijk € 4 miljoen verstrekt aan SFS. SFS heeft in 2024 conform de leningsovereenkomst een bedrag van € 82.500 aan elk van de houdstermaatschappijen betaald. Dit was voor aflossing en rente over 2023. Het uitstaand schuldbedrag per houdstermaatschappij – voor Rochdale is dit Rochdale Holding BV – bedraagt ultimo 2024 € 3.100.000.

De economische situatie in Suriname ontwikkelt zich al langere tijd negatief. Dit is in 2024 niet verbeterd en de komende periode zal het aflossen vanuit Sekrepatu aan SFS onzeker zijn. Dit vanwege de negatieve ontwikkeling van de huuropbrengsten door structurele leegstand en grote betalingsachterstanden.

Door de economische situatie zullen de geplande aflossingen, volgens de tussen SFS en Sekrepatu afgesloten leningsovereenkomst, noodgedwongen deels moeten worden uitgesteld. Mede om deze reden heeft Rochdale de gehele vordering voorzien.

Ondernemingsraad (OR)

De OR adviseert het bestuur (gevraagd en ongevraagd) en draag bij aan een goed functionerende organisatie. In 2024 werden verkiezingen gehouden en is een grotendeels nieuwe OR geïnstalleerd. Deze werkt volgens het Reglement 2024, waarin werkwijze, rechten en plichten zijn vastgelegd.

De OR hield vijf formele overleggen met de bestuurder over organisatieontwikkelingen en continuïteit. Advies- en instemmingsaanvragen werden conform de WOR behandeld. Ook vond overleg plaats met de raad van commissarissen.

In 2024 stemde de OR in met onder meer de verlenging van de eindejaarsgratificatie, wijzigingen in de leaseregeling en rittenregistratie, en met een wijziging binnen afdeling Dagelijks Onderhoud waarbij twee coördinatorfuncties werden geschrapt en vervangen door de functie teamleider. Daarnaast bracht de OR advies uit over de verkoop van 509 woningen in Purmerend en was betrokken bij de benoeming van een nieuw RvC-lid en de start van het aanbestedingsproces voor een nieuwe Arbodienst.

In 2025 richt de OR zich op meer betrokkenheid van medewerkers, vooral rondom veranderingen zoals het gebruik van het kantoorpand. Ook wordt een jaarplan opgesteld op basis van speerpunten en input van medewerkers. Daarnaast de ligt de focus op het versterken van de samenwerking binnen de OR.

Tabel 15: samenstelling ondernemingsraad, per 31 december 2024

Barbara Besem – Jovanovic

Tomas Postema

Jin Sarwari

Marvin Breeveld

Euson Engelentina

Daphna Clayton – Shenbar

Jop Voet

Sara Allanda

Kim Tielman

Marieke van der Aar

Rosita Mo-Ajok

Bewonersraad

In januari 2024 heeft Rochdale het vertrouwen opgezegd in het bestuur van de bewonersraad Rochdale (afgekort: BWR). Deze zelfstandige vereniging vormt de formele huurdersvertegenwoordiging van Rochdale. Aanleiding voor de vertrouwensbreuk is dat het bestuur van de BWR geld verduisterd heeft. Vervolgens zijn in februari alle bewonerscommissies die lid zijn van de BWR geïnformeerd over de gebeurtenissen. En is een oproep gedaan aan de aanwezigen om actief mee te denken met een nieuwe opzet, waarbij extra aandacht is voor integriteit en vernieuwing van de participatie. Dankzij actieve huurders die dit interessant vonden is er vanaf mei (onder leiding van een externe projectleider) gewerkt aan een nieuwe opzet. Medio januari 2025 heeft de meedenkgroep haar laatste vergadering gehad. Dit betekent concreet dat er nu een nieuw bestuur gezocht kan worden.



11. Financiën

Het financieel beleid van Rochdale is gericht op een positieve bedrijfsvoering van het te exploiteren bezit. Hiermee wordt de financiële continuïteit geborgd, zodat we onze voornemens en plannen die in het meerjarenplan zijn opgenomen kunnen uitvoeren.

Financiële continuïteit

In 2024 hebben we gewerkt aan een nieuw financieel beleid. We sluiten ons aan bij de ambitie zoals verwoord in de Nationale Prestatie Afspraken: “In plaats van toegeven aan de natuurlijke reflex om bij onzekerheid te remmen, maken wij de vastberaden keuze om samen te versnellen.” Dit betekent dat waar we voorheen spraken van interne streefwaardes, we dit in het nieuwe beleid signaalwaardes noemen. Deze signaalwaarde is voor ons een signalering dat we scherp aan de wind varen en dus ook scherp moeten monitoren hoe het een en ander zich ontwikkelt, en indien nodig, moeten kunnen bijsturen. Ook is het verschil tussen de signaalwaarde en de sectorlimieten, kleiner dan het verschil tussen de oude ‘streefwaarde’ en de sectorlimieten in ons vorige financieel beleid. Hiermee is onze financiële ruimte vergroot. Het uitgangspunt is dat Rochdale wil blijven voldoen aan de (minimum) criteria van het WSW en AW.

De doelstellingen van het financieel beleid blijven onveranderd, gericht op continuïteit:

- het waarborgen van financiering, dit vereist in ieder geval een positief oordeel van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) over de kredietwaardigheid van Rochdale;
- het oordeel van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) over de financiële positie van Rochdale leidt niet tot interventie maatregelen die zich richten op het waarborgen van de continuïteit;
- de ontwikkeling van liquiditeits- en solvabiliteitsratio's over de komende 10 jaar is zodanig dat de financiële continuïteit gewaarborgd is.

Tegelijkertijd ligt de focus meer dan ooit, op het optimaal benutten van de beschikbare financieringsruimte. De maatschappelijke opgave is groot. Daarom blijven we kritisch kijken naar onze begroting, onze uitgaven en de mogelijkheden om te besparen en willen we daarmee onze meerjarenbegroting in de komende 10 jaar geleidelijk bewegen naar een duurzaam prestatie model.

Met ingang van 2024 gelden nieuwe regels voor het bepalen van de beleidswaarde. Door deze nieuwe regels wordt de volatiliteit van de beleidswaarde sterk verkleind. De ‘nieuwe’ beleidswaarde valt voor de meeste corporaties hoger uit dan de ‘oude’ beleidswaarde, vooral door de lagere gefixeerde disconteringsvoet. Het is niet de bedoeling dat de nieuwe richtlijnen invloed hebben op de ‘leencapaciteit’ van corporaties. Daarom hebben de Aw en het WSW de externe normen voor de LTV en de solvabiliteit aangepast. De LTV is bepaald op 70% (was 85% voor DAEB en 75% voor niet-DAEB) en de solvabiliteit is bepaald op 30% (was 15% voor DAEB en 25% voor niet-DAEB)

Tabel 16: Aw-/WSW-normen 2024 en Rochdales signaalwaarden

Ratio	Aw-WSW-normen			Rochdales signaalwaarden		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Continuïteitsratio's						
ICR >	1,4	1,8	1,4	1,6	2,0	1,6
Loan to Value <	70%	70%	70%	65%	60%	65%
Solvabiliteit >	30%	30%	30%	35%	40%	35%
DAEB leningportefeuille (in EUR miljard)	3,5			3		
Dekkingsratio marktwaarde % <	70%	70%	70%			

In de tabel hierboven staan de ratio's, de daarbij behorende Aw- en WSW-normen en de signaalwaarden van Rochdale. In onze meerjarenbegroting (MJB) streven we ernaar om de ratio's in de 5 jaar uit te laten komen op de signaalwaarden. Een overschrijding van de signaalwaarden beschouwen we niet direct als een bedreiging, maar als een signaal om bij te sturen.

De basisbeoordeling van de financiële positie vindt plaats op basis van 5 financiële ratio's: de ICR, de Loan to Value (LTV), de solvabiliteit, de omvang van de DAEB leningportefeuille en de dekkingsratio.

De belangrijkste resultaten die wijzen op een gezonde financiële positie voor 2024 zijn dat we voldoen aan de volgende 4 resultaatsdoelstellingen:

- oordeel Aw: positief;
- voldoen aan Aw-normen: aan alle criteria wordt voldaan in 2024;
- oordeel WSW: kredietwaardig;
- voldoen aan WSW-criteria: aan alle criteria wordt voldaan in 2024.



11. Financiën



PricewaterhouseCoopers
Accountants N.V.
Uitsluitend voor
identificatiedoeleinden

Jaarresultaat 2024

In de jaarcijfers over 2024 vertalen de ontwikkelingen zich als volgt:

Tabel 17: jaarcijfers 2024 (x € miljoen)

	2024	2023	Vershil
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	110	106	4
Leefbaarheid	-5	-4	-1
Financiële baten en lasten	-43	-38	-5
Overige organisatiekosten	-9	-10	1
Exploitatieresultaat	53	54	-1
Resultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling	0	0	0
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4	1	3
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	623	-641	1.264
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-108	-79	-29
Resultaat voor belasting en deelnemingen	573	-665	1.238
Belasting	-10	-12	2
Aandeel deelnemingen	0	0	0
Jaarresultaat	563	-677	1.240

Het resultaat exploitatie vastgoedportefeuille is met € 4 miljoen toegenomen. Daarnaast zijn de rentelasten met € 5 miljoen gestegen als gevolg van nieuw aangetrokken leningen. De overige organisatiekosten zijn € 1 miljoen lager dan in 2023. Met name doordat de obligoheffing met € 0,4 miljoen veel lager uitviel dan voorgaand jaar (€ 1.8 miljoen).

De niet-gerealiseerde waardeverandering van de vastgoedportefeuille bedroeg in 2024 € 623 miljoen. De hogere marktwaarde van ons vastgoed wordt voornamelijk veroorzaakt door een stijging van de leegwaarde.

In 2024 is € 108 miljoen aan overige waardeveranderingen verantwoord. Dit is de dotatie aan de voorziening onrendabele top. De verantwoorde belasting betreft de mutatie van de belastinglatentie (€ 6 miljoen) en € 4 miljoen acute belastinglast. Deze latentie heeft betrekking op verrekenbare verliezen uit het verleden en tijdelijke waarderingsverschillen tussen de commerciële en fiscale grondslagen.

Huurachterstand en leegstand

De huurderving is in 2024 hoger dan begroot. Dit komt voornamelijk doordat de stijgingen van het aantal renovatieprojecten zorgt voor een grotere leegstand. De doorlooptijd in het verhuurmutatieproces is aanzienlijk verbeterd.

De stijging van het huurachterstandspercentage in 2024 heeft verschillende oorzaken. Het wordt deels veroorzaakt door late betalingen door intermediaire verhuurders (gemeenten, zorgpartijen en leegstandsbeheerders). Door de landelijke politiestakingen werden deurwaardersdossiers opgeschort. Ook zorgt het hoge aantal bezwaren op de servicekostenafrekeningen voor meer openstaande vorderingen dan normaal.

Tabel 18: huurachterstand en huurderving in 2022-2024

Resultaatdoelstelling	Doelstelling 2024	Realisatie 2024	Realisatie 2023	Realisatie 2022
Huurachterstand				
Huurachterstand zittende huurders (%)	<0,95%	1,16%	0,94%	0,63%
Huurderving				
Huurderving totaal (x € 1.000)	3.866	4.282	4.106	4.657
Huurderving woningen (x € 1.000)	3.212	3.596	3.553	4.287
Huurderving bedrijfsruimten, parkeren, overig (x € 1.000)	654	686	553	370

Financiering en rentelasten

Rochdale had aan het einde van 2023 een leningenportefeuille van € 1.367 miljoen. In 2024 hebben we voor € 220 miljoen nieuwe geborgde leningen aangetrokken. Daar staan reguliere- en eindaflossingen tegenover van € 79 miljoen. De nominale waarde van de leningen bedraagt € 1.489 miljoen en de reële waarde bedraagt € 1.527 miljoen. Waardering tegen de actuele waarde van de schulden zou derhalve resulteren in een verlaging van het eigen vermogen met € 38 miljoen.

De liquiditeitspositie bedroeg eind 2024 € 5 miljoen. Daarnaast beschikten we nog over een rekening-courantfaciliteit bij huisbankier ING Bank van € 25 miljoen waarmee de liquiditeitsruimte €30 miljoen is. Daarnaast hadden wij per eind 2024 nog de mogelijkheid om op korte termijn € 40 miljoen op te nemen van twee variabele hoofdsomleningen en bedroeg de ruimte bij het WSW om geborgde leningen aan te trekken nog € 85 miljoen. De gemiddelde gewogen rentevoet van de leningenportefeuille in 2024 bedroeg 3,00% (2023: 2,97%).

Zekerstelling van de beschikbaarheid van financiering en beheersing van de rentelasten en renterisico's zijn van groot belang voor de financiële continuïteit van Rochdale. Daarom vindt periodiek overleg plaats in de treasury commissie over het treasury beleid. Hierbij worden we ondersteund door een gespecialiseerd adviesbureau.



11. Financiën

Marktontwikkeling 2024

Rochdale waardeert haar bezit in de jaarrekening op basis van marktwaarde in verhuurde staat conform het geactualiseerde waarderingshandboek voor woningcorporaties. Wij passen hierbij de methodiek van de 'full-versie' toe. De taxaties zijn intern opgesteld en vervolgens door deskundige externe taxateurs (JonesLangLasalle en Colliers) gevalideerd. De ontwikkeling van de marktwaarde laat zich herleiden tot 3 ontwikkelingen: de ontwikkeling in de voorraad, investeringen en de autonome (markt)ontwikkeling.

Voorraadmutaties

In 2024 zijn de projecten Oostzijderpark (73 woningen), Weespertrekvaart 1B (68 woningen), Kwadijkerpark fase 1 (48 woningen) en ONP (5 zolderwoningen) opgeleverd. Het betreft allemaal sociale huurwoningen. Er zijn 117 sociale huurwoningen en 1 BOG eenheid gesloopt en er zijn 55 eenheden (41 sociale huurwoningen, 3 vrije sector woningen en 11 niet woningen) verkocht.

Investeringen in bestaand bezit

Er is in 2024 € 73 miljoen geïnvesteerd in het DAEB-vastgoed en € 15 miljoen in het niet-DAEB-vastgoed. Dit betreft onder andere de projecten Vlietstraat, Van Deysselbuurt, Hasebroekstraat en Motorwal. Er zijn veel projecten in de aanloopfase waarbij nog beperkt geld is uitgegeven.

Overige mutaties

Dit betreft verkopen binnen Rochdale, van niet-DAEB naar DAEB en daarnaast diverse mutaties van geringe omvang.

Tabel 19: verloop marktwaarde 2024 (x € miljoen)

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Beginstand	6.931	1.019	7.950
Voorraadmutaties			
Opleveringen e.a.	35	-	35
Verkopen	-11	-2	-13
Overige mutaties			
Investeringen	73	15	88
Overige	3	-3	-
Reële waardeverandering	510	72	582
Eindstand	7.542	1.101	8.643

Autonome marktontwikkeling

De reële waardemutatie is in 2024 uitgekomen op een stijging van € 582 miljoen. Dit is het saldo van € 635 miljoen aan ongerealiseerde waardeveranderingen enerzijds en € 53 miljoen aan onrendabele investeringen anderzijds. Deze onrendabele investeringen betreffen uitgaven die onttrokken worden aan de voorziening onrendabele top en uitgaven op projecten waarvoor nog geen investeringsbesluit is genomen.

De factoren die de waardemutatie beïnvloed hebben, zijn:

- De stijging van de leegwaarde en leegwaarde indexatie;
- het in werking treden van de Wet Betaalbare Huur (middenhuur)
- de stijging van de disconteringsvoet;
- het effect van de gedaalde overdrachtsbelasting;
- de effecten van de macro-economische parameters op de opbrengsten en kosten;
- overige (markt)ontwikkelingen.

De waardegroei is grotendeels toe te wijzen aan de hogere leegwaarde (+circa € 502 miljoen) en leegwaarde ontwikkeling (+circa € 411 miljoen).

Deze positieve effecten worden getemperd door andere factoren waarvan de introductie van de middenhuur (- circa €421 miljoen) de grootste is. Ook de hogere disconteringsvoet drukt de waardegroei fors (- circa €202 miljoen).

Tabel 20: Verloopstaat marktwaarde

	Totaal
Beginstand 1-1-2024	7.950
Aan-/verkoop, nieuwbouw en sloop	27
Wijziging vastgoedgegevens	302
Introductie middenhuur	-421
Wijziging overdrachtskosten	65
Wijziging disconteringsvoet	-202
Leegwaarde/leegwaardeindexering	911
Overige marktontwikkelingen	9
Eindstand 31-12-2024	8.643



11. Financiën

Tabel 21: verloop marktwaarde naar beleidswaarde (x € miljoen)

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde per 31-12-2024	7.542	1.101	8.643
Aanpassen naar doorexpluiten	-867	-48	-915
Markthuur naar streefhuur	-1.786	-188	-1.974
Onderhoudsbeleid Rochdale	-1.002	-83	-1.085
Beheer	-241	-13	-254
Beleidswaarde per 31-12-2024	3.646	769	4.415
Verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde	3.896	332	4.228

Analyse marktwaarde versus beleidswaarde

De beleidswaarde representeert de kasstromen die voortvloeien uit het beleid van de corporatie. Jaarlijks worden de kasstromen bepaald op basis van de activiteiten en beleidskeuzes uit de begroting. Als we kijken naar verschillen in beleid dan is het eerste verschil (tussen markt en beleidswaarde) de verkopen. Vanuit economisch perspectief is verkopen meestal een gunstiger scenario dan verhuren. In een markt van stijgende verkoopprijzen is de afslag voor het eigen beleid (verhuur) dan ook fors.

Het tweede verschil betreft de huurhoogte. Vanuit ons huurbeleid is de huurprijs beperkt door de mogelijkheden van onze doelgroep in plaats van de mogelijkheden van de markt. Daarnaast zien we dat de kosten van onderhoud, zoals die in onze begroting en beleidsplan staan, leiden tot veel hogere uitgaven dan in de markt gebruikelijk.

Tot slot vraagt ook het beheer van het bezit meer inzet van onze mensen dan vergelijkbaar in de markt. Ook dit is een bewuste (beleids)keuze: thuis in de buurt. Door deze factoren is de beleidswaarde van Rochdale veel lager dan de potentiële maximale opbrengst (marktwaarde) zoals gepresenteerd in deze jaarrekening.

Het is aannemelijk dat het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat niet realiseerbaar is. De marktwaarde, zoals opgenomen in de jaarrekening, bepaalt ook in grote mate de hoogte van ons eigen vermogen. Dit (niet realiseerbare) verschil tussen markt- en beleidswaarde impliceert dat circa twee derde van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Terugblik op onze resultaten over 2024

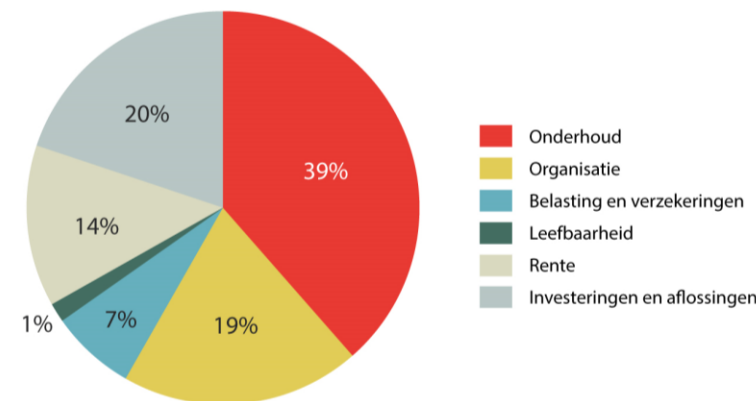
Het jaarresultaat over 2024 leidt op papier tot een verbetering van onze financiële positie eind 2024. Dat komt alleen door de positieve waardeontwikkeling van het vastgoed. Zonder deze waardestijging zou het jaarresultaat over 2024 € 73 miljoen negatief zijn. Dit heeft nog geen impact op onze ratio's. Zowel op totaalniveau als voor de afzonderlijke (administratieve) takken blijven we voldoen aan de criteria van de Aw en het WSW. Op bladzijde 34 lichtten we toe op welke manier we bewaken dat we aan deze criteria blijven voldoen.

Besteding huurinkomsten

De gemiddelde maandhuur bij Rochdale bedroeg in 2024 € 591,98 (in 2023: € 577,75). Hiervan wordt het grootste gedeelte besteed aan onderhoud. Dit was ook in de afgelopen jaren het geval. Verder hebben in 2024 57% van de uitgaven betrekking op investeringen in ons vastgoed (onderhoud plus investeringen en aflossingen) waar dit in 2023 59% betrof. Ook zie je in 2024 het effect van de stijgende rente. Waar de afgelopen jaren de rente een steeds kleiner onderdeel uitmaakte van de uitgaven, is deze in 2024 voor het 2^e jaar op rij gestegen. Deze stijging wordt verder verwacht voor 2025.

Het jaar 2024 vertaald naar de maandhuur (€ 591,98) ziet er als volgt uit (in €):

Grafiek 4: opbouw van de maandhuur, in 2024



In de bovenstaande figuur nemen we de minimaal noodzakelijke uitgaven voor ons bezit mee en zijn niet alle investeringen opgenomen. In werkelijkheid hebben we meer uitgegeven en leggen we in 2024 geld toe op de huur. De werkelijke uitgaven (incl. verbeteringen bezit) in 2024 bedroegen € 647,10 per maand tegenover een maandhuur van € 591,98 (2023: € 578,40 uitgaven tegenover een maandhuur van € 577,75)



11. Financiën

Treasurybeleid en -organisatie

Volkshuisvesting is het primaire doel van Rochdale. Het financiële beleid en beheer van een toegelaten instelling (TI) moet dienstbaar zijn aan het uitvoeren van de gewenste volkshuisvestelijke doelstellingen en dient daartoe op transparante wijze bij te dragen aan financiële continuïteit. Ons financiële beleid en beheer zijn met name gericht op financierings- en beleggingsactiviteiten en op risk- en cashmanagement, dat huidige en toekomstige financiële risico's in kaart brengt en beheerst.

Interne organisatiestructuur

De hoofddoelstelling van alle activiteiten op het gebied van treasury is het maximaal beschikbaar hebben en houden van de financiële middelen tegen zo laag mogelijke kosten. De treasurer onderhoudt daarvoor actief relaties met financiers waardoor de toegang tot geldmarkten beschikbaar blijft.

De verantwoording over het gevoerde treasurybeleid en de gerealiseerde (trans)acties vindt extern onder andere plaats in de jaarrekening en intern in de tertiaalrapportage, bestemd voor het bestuur en de raad van commissarissen. Het treasurybeleid, het treasuryjaarplan en de tertiaalrapportages vormen een onderdeel van de totale planning- en controlcyclus.

Verantwoordelijkheid

De raad van bestuur is eindverantwoordelijk voor het treasurybeleid. Besluiten over concrete (trans)acties op het gebied van treasury vinden, binnen de geldende kaders en afspraken, volgens de daarvoor geldende procedures met en na instemming (middels besluit) van het bestuur plaats.

De basis voor besluiten over concrete (trans)acties op het gebied van treasury zijn altijd de meest recente inzichten in:

- de ontwikkeling van de liquiditeitsbehoefte;
- de financierings- en financierbaarheidsprognoses;
- het renterisicoprofiel.

Uitvoering

De uitvoering van alle (trans)acties op het gebied van treasury ligt bij de treasurer, die deel uitmaakt van de bedrijfseenheid Financiën. Bij de uit te voeren treasury-activiteiten is functiescheiding doorgevoerd bij de autoriserende, controlerende, registrerende en uitvoerende functionarissen.

Gebruik en risicomonitoring derivaten

Wij onderkennen de mogelijkheden van het gebruik van derivaten, maar geven de voorkeur aan het spreiden en beperken van renterisico's door gebruik te maken van

traditionele instrumenten. Denk aan het maken van contractuele renteaftspraken met geldgevers over bestaande leningen of het afsluiten van leningen met uitgestelde storting.

Blik vooruit

Onze financiële positie is toereikend om onze ambities, zoals verwoord in onze koers en ons meerjarenplan en -begroting 2025-2029, mogelijk te maken. Wat niet wil zeggen dat er geen risico's (zie pagina 38) aan de horizon opdoemen die kunnen zorgen voor een ander financieel beeld. Dat is afhankelijk van de te maken keuzes, de landelijke opgaven en eventuele financiële maatregelen van het rijk. Vooralsnog voldoen we aan alle financiële criteria en normen. Wij monitoren actief wat de eventuele gevolgen zijn voor ons financiële beeld van de toekomst. Dit doen we mede op basis van scenario's.

Tabel 22: financiële kengetallen DAEB en niet-DAEB, gesaldeerd in 2024-2029

Financiële KPI's (totaal)	Norm Aw	2024	2025	2026	2027	2028	2029
ICR	> 1,40	1,90	2,09	1,95	1,80	1,66	1,63
LTV o.b.v. beleidswaarde (in %)	< 70,0	34,1%	38,4%	42,3%	47,3%	50,2%	50,5%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde (in %)	> 30,0	63,7%	61,3%	56,4%	53,9%	51,2%	49,9%
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde leningen (in %)	< 70,0	17,7%	21,6%	23,9%	26,5%	27,9%	28,1%

Voor de administratief gescheiden DAEB en niet-DAEB zien de financiële kengetallen er als volgt uit:

Tabel 23: financiële kengetallen DAEB-tak, in 2024-2029

Financiële KPI's (DAEB)	Norm Aw	2024	2025	2026	2027	2028	2029
ICR	> 1,40	1,90	1,91	1,72	1,60	1,48	1,46
LTV o.b.v. beleidswaarde (in %)	< 70,0	33,8%	39,9%	44,9%	50,3%	53,3%	53,4%
Solvabiliteit beleidswaarde (in %)	> 30,0	63,1%	61,6%	57,1%	54,9%	52,6%	51,8%
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde leningen (in %)	< 70,0	14,7%	21,4%	24,1%	26,7%	28,0%	27,9%

Tabel 24: financiële kengetallen niet-DAEB-tak, in 2024-2029

Financiële KPI's (niet-DAEB)	Norm Aw	2024	2025	2026	2027	2028	2029
ICR	> 1,80	2,04	2,81	3,27	3,06	2,78	2,63
LTV o.b.v. beleidswaarde (in %)	< 70,0	33,6%	31,7%	31,0%	34,2%	36,8%	38,9%
Solvabiliteit beleidswaarde (in %)	> 30,0	66,6%	69,5%	69,1%	67,3%	65,7%	62,3%
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde leningen (in %)	< 70,0	23,4%	22,6%	22,6%	25,3%	27,6%	29,4%



11. Financiën

Risico's en beheersmaatregelen

De druk op de corporatiesector en dus ook op Rochdale is hoog. De nieuwbouw- en verduurzamingsopgave is groot en de macro-economische omstandigheden vormen een extra uitdaging. Door gestegen bouwkosten en rente zijn investeringen in nieuwbouw en renovaties minder rendabel. Tegelijkertijd willen we maximaal presteren en voldoen aan onze opgaves.

Aan de andere kant hebben we te maken met economische en politieke onzekerheden met een kabinet die een andere richting lijkt te kiezen dan de afgelopen jaren het geval was. In de zomer werden de contouren van het nieuwe regeerprogramma duidelijk. Hierin is opgenomen dat het kabinet financiële ondersteuning geeft voor de bouw van sociale huur, middenhuur, betaalbare koop en sommige woningtypes als geclusterde en zorggeschikte woningen. Het betreft een "realisatie stimulans". Gemeenten ontvangen een vast bedrag per woning op het moment dat de woningen gerealiseerd worden. Deze stimulans gaat dus niet naar de corporaties.

Toch houden we vast aan de ambitie zoals verwoord in de Nationale Prestatieafspraken: 'In plaats van toegeven aan de natuurlijke reflex om bij onzekerheid te remmen, maken wij de vastberaden keuze om samen te versnellen.'

In aanvulling op wat in het vorige hoofdstuk is geschreven over strategische risico's en de beheersing daarvan gaan we in deze paragraaf wat dieper in op specifieke risico's voor de financiële continuïteit.

De belangrijkste financiële risico's zijn:

- onzekerheid over de – vooral DAEB – financieringsruimte; de volatiliteit van de beleidswaarde;
- tegenvallende exploitatieopbrengsten door een of meerdere van de volgende oorzaken:
 - Overheidsmaatregelen of afspraken binnen de NPA met betrekking tot het huurbeleid
 - lastenverzwaring als gevolg van niet-voorzienbare wijzigingen in wet- en regelgeving door landelijke politieke verschuivingen;
 - Lagere Inflatie die invloed heeft op de exploitatieopbrengsten

- hogere financieringslasten vanwege snellere stijging van de rente dan voorzien;
- lagere verkoopopbrengsten, bijvoorbeeld als gevolg van een gedwongen verkoopstop;
- tegenvallende kosten van investeringen;
 - lokale politieke wensen voor hogere investeringen, bijvoorbeeld in (onrendabele) duurzaamheidsmaatregelen en/of hogere bijdragen in de betaalbaarheid (huurmatiging);
 - tegenvallende aanbestedingen en/of vertraging van het bouwproces met tegenvallende kosten en opbrengsten van investeringen als gevolg;
- Realisatiekracht interne organisatie; de organisatie verzuimt om de ingerekende plannen, die bedoeld zijn om meer financiële ruimte te creëren, te realiseren;
- onvoldoende vernieuwing van de woningvoorraad, met als gevolg een opeenstapeling van verplichtingen tot groot vervangingsonderhoud en renovatie;
- Tegenvallende of meevallende kosten van vennootschapsbelasting.

Onzekerheid over de financieringsruimte

Een belangrijke maatstaf voor onze financieringsruimte is de verhouding tussen de bancaire schuld en de beleidswaarde van het bezit; de LTV. In de afgelopen jaren hebben we ondervonden dat de beleidswaarde nogal onstabiel en onvoorspelbaar is. Om die reden is met ingang van 2024 een nieuwe beleidswaarde geïntroduceerd. De belangrijkste aanpassingen ten opzichte van de oude beleidswaarde zijn:

- Een voor alle corporaties geldende uniforme disconteringsvoet afgeleid van de gemiddelde rentekosten van de sector
- Aftrekpost van kosten voor wegwerken van EFG labels (het label bepaalt de hoogte van de kosten)
- Een 60-jaars beschouwingsperiode zonder restwaarde incl. het opnemen van onderhoud volgens een 60 jarige onderhoudsbegroting.

Hiermee is de belangrijkste onzekerheid uit de beleidswaarde gehaald. Namelijk verandering van de disconteringsvoet. De beleidswaarde is nu vooral nog volatiel door veranderingen in eigen beleid en ontwikkeling in de overige economische parameters.

Voor onze interne sturing houden we als signaalwaarde een maximale LTV aan van 65% voor de DAEB-tak, waar de sectorlimiet door Aw en WSW is gesteld op 70%. De signaalwaarde dient als signalering en is met name van belang voor de eerste begrotingsjaren (jaar 1 t/m 3). Indien in jaar 1 t/m 3 de signaalwaardes worden overschreden, zullen we nader beoordelen in hoeverre bijsturing op dat moment noodzakelijk is, dan wel op langere termijn kan plaatsvinden.



11. Financiën

Tegenvallende exploitatieopbrengsten

Verdere lastenverzwaring van niet beïnvloedbare kosten zoals belastingen en heffingen door niet voorzienbare wijzigingen in wet- en regelgeving, zowel landelijk als lokaal kunnen een grote impact hebben de exploitatieopbrengsten. In 2024 heeft de gemeente Amsterdam de kosten van OZB met 27% verhoogd. Dat is substantieel hoger dan de inflatie van ca 3,5% en heeft dus ook direct effect op onze financiële ruimte.

Hetzelfde geldt voor een mogelijke afschaffing van de ATAD regeling als onderdeel van de vpb-plicht voor woningcorporaties hoewel dit leidt tot een verbetering van de ICR.

Inflatierisico's: In het verleden en vanaf 2026 is een lagere dan begrote inflatie negatief voor de begrote exploitatiekasstromen. De jaarlijkse huurverhoging is vanaf dan afgestemd op de prijsinflatie. In die situatie stijgen de netto exploitatieopbrengsten minder dan begroot. Het positieve effect van lagere kosten is namelijk veel minder groot dan het negatieve effect van de lagere huuropbrengsten.

Een huurbefriazing is zonder compenserende maatregelen van grote impact op het duurzame bedrijfsmodel van woningcorporaties. In een "wat-als" scenario hebben we uitgewerkt dat de ICR in 2028 langdurig onder de externe norm van 1,4 zal komen bij een huurbefriazing in 2025. Dit zal onvermijdelijk leiden tot een forse bijstelling van de investeringsplannen en ook in de exploitatie zullen de kosten moeten worden verlaagd.

Hogere financieringslasten

Voor het inperken van het risico op hogere financieringslasten hanteren wij een maximum voor de jaarlijkse renteherziening. Dit houdt in dat jaarlijks niet meer dan 15% van de leningenportefeuille voor renteherziening in aanmerking mag komen. Om de investeringen in de kwaliteit van bestaand bezit te kunnen betalen wordt tot en met 2029 ruim € 1,2 miljard aan nieuwe financiering aangetrokken, waarvan bijna 90% voor de DAEB-tak (WSW-geborgde leningen). Daarbij moet er ook bijna € 92 miljoen aan aflossingen worden geherfinancierd. De al opgelopen rente baart zorgen en ook het risico dat de rente meer gaat stijgen dan in de begroting is ingerekend. Door de hoge rente en het feit dat nieuwbouw volledig met geleend geld moet worden gefinancierd levert de nieuwbouw voor sociale verhuur na belasting en rente geen positieve kasstroom meer op. Dat is ten opzichte van de rentestanden van een paar jaar terug een volledig ander beeld.

Voor de komende begrotingsperiode verwachten we circa € 160 miljoen financiering op de kapitaalmarkt (niet door het WSW geborgd) aan te trekken in de niet-DAEB tak voor de uitbreiding van de voorraad vrije sector woningen in het middeldure segment.

Lagere verkoopopbrengsten

Het afzetrisico van de verkopen schatten we relatief laag in. Amsterdam en omgeving blijven een aantrekkelijke markt voor koopwoningen. Wel bestaat het risico dat de gemeente de corporaties vraagt om het aantal verkopen te beperken. Vooralsnog lijkt hier geen sprake van. In de komende 5 jaar is een gematigd aantal verkopen ingerekend.

Er bestaat wel een prijsrisico. In de huidige parameters wordt uitgegaan van een stijging van de verkoopprijzen met 3,4%. Het begrote volume van de verkoopopbrengsten in verhouding tot de financiering van investeringen door extra leningen is relatief gering (ca. 30%) daarom is de relatieve kwetsbaarheid van de begroting voor tegenvallende verkoopopbrengsten niet zo hoog.

Tegenvallende kosten van investeringen

De bouwkosten zijn de afgelopen jaren enorm gestegen. Ook voor 2025 houden we nog rekening met een stijging. Al is die al wel aanzienlijk minder dan wat voor 2024 werd verwacht. De werkelijkheid kan dus nog tegenvallen.

Realisatiekracht interne organisatie

Op meerdere vlakken in de begroting zijn plannen ingerekend om meer financiële ruimte te creëren voor portefeuille vernieuwing. Extra verkopen, gewijzigde onderhoudsplannen, stijgende opleveringen van nieuwbouw/renovatie woningen, en daarbij een efficiëntere organisatie doen een beroep op de realisatiekracht en flexibiliteit van de organisatie. Als deze plannen niet gerealiseerd worden, leidt dit tot onvoldoende financiële middelen voor bijvoorbeeld de portefeuille vernieuwing. Het is dus belangrijk om strak te monitoren in hoeverre geplande besparingen worden gerealiseerd. De maand- en tertiaalrapportages zijn belangrijke hulpmiddelen om de voortgang te bewaken en tijdig bij te sturen.

Tegelijkertijd bestaat het risico dat we een hogere slagingskans bij de projecten realiseren dan begroot. Dit en duurdere projecten kunnen leiden tot een hogere uitgaande kasstroom bij nieuwbouw en renovatie. Dit risico beheersen we door een toegenomen mate van monitoring op renovatie en nieuwbouwprojecten.

Bijsturingsmogelijkheden

Bedrijfseconomische tegenvallers gaan ten koste van onze maatschappelijke ambities. De maatschappelijke bijdrage aan de betaalbaarheid ligt grotendeels contractueel vast in de lopende huurovereenkomsten. Om op korte termijn bij te sturen kan ingegrepen worden op de onderhoudsuitgaven, de organisatiekosten en/of extra verkoop. Dat heeft op korte termijn vooral invloed op de ICR. De nieuwbouwwitgaven zijn een effectieve knop om op lange termijn de ICR en LTV te beïnvloeden.



12. Verslag van de Raad van Commissarissen

De statuten geven regels over onder meer de samenstelling, benoeming, taken en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen (hierna: de Raad) en het Bestuur. Deze zijn uitgewerkt in reglementen en op de website van Rochdale gepubliceerd. In dit hoofdstuk legt de Raad verantwoording af over de wijze waarop in 2024 invulling is gegeven aan de uitvoering van zijn taken.

Samenvatting belangrijkste punten 2024

Bij de start van 2024 heeft de Raad zich, bij de uitoefening van zijn toezichthoudende rol, een aantal hoofdvragen gesteld, zoals:

- Hoe geeft de organisatie het beste invulling aan de bevindingen van het visitatierapport en de in 2024 nieuw opgestelde koers?
- Hoe wordt invulling gegeven aan het spanningsveld tussen enerzijds de beperkte financiële middelen en anderzijds aan de noodzaak om (achterstallig) onderhoud en renovaties uit te voeren, om te verduurzamen en om te investeren in nieuwbouw woningen en hoe kan dit goed en effectief worden gemonitord?
- Hoe geven het Bestuur en de organisatie invulling aan het ‘er vooral voor de huurder’ zijn?

De Raad heeft zich als een betrokken orgaan opgesteld door een groot aantal contactmomenten te organiseren. Deze momenten hadden uiteraard betrekking op contact met bestuurs- en directieleden, maar ook op formeel en informeel contact met de leden van de Ondernemingsraad, met medewerkers en huurders.

Terugkerend onderwerp op de agenda van de Raad is de ontwikkeling van de vastgoedportefeuille. In dit kader zijn meerdere aankoop-, (des)investerings-, renovatie en nieuwbouwbesluiten goedgekeurd. Op de agenda stonden diverse presentaties door directeuren, managers en medewerkers over inhoudelijke onderwerpen. Er waren themabijeenkomsten en strategiesessies, onder andere gerelateerd aan de begroting. Ook deed de Raad mee aan excursies naar het bezit en langs locaties van Rochdale. Hiermee kreeg de Raad een goed beeld van de ontwikkeling van de portefeuille. In het najaar zijn naar aanleiding van de begroting goede en constructieve gesprekken gevoerd tussen de Raad en het Bestuur. De Raad is betrokken geweest bij het opstellen van het maatschappelijke visitatierapport 2020-2023 door bureau Raeflex.

De Raad ziet dat de organisatie ook in 2024 opnieuw belangrijke stappen heeft gezet in de realisatie van sterke buurten en betaalbare woningen. Hiermee werkt Rochdale gestaag verder aan het realiseren van de doelen uit de (vernieuwde) koers. Met name de verbetering van de dienstverlening en de toekomstgerichtheid vroeg aandacht en zal

ook in het komend jaar nog versterkte aandacht vragen. De Raad ondersteunt het Bestuur in zijn streven om de samenwerking tussen de bedrijfsonderdelen te verbeteren en meer faciliterend te zijn en de groei van de kwaliteit van de uitvoeringsorganisatie te stimuleren. Rochdale hecht veel waarde aan een goede samenwerking met andere organisaties, zoals collega-corporaties, gemeenten en lokale instellingen, bewoners, welzijnsorganisaties en de partijen die samenwerken in het Pact Zaandam-Oost, Masterplan Zuidoost, Masterplan Nieuw-West en de Bouwstroom Noord-Holland. Omdat samenwerkingen ook consequenties voor het toezicht hebben, neemt de Raad deel aan (landelijk) onderzoek naar toezicht.

Toezichtvisie, toezicht-en toetsingskader

In 2024 is in samenspraak met het Bestuur de Visie op bestuur en toezicht opgesteld. Hierin beschrijven de Raad en het Bestuur gezamenlijk op welke wijze de afzonderlijke taken worden ingevuld en hoe wordt samengewerkt tussen commissarissen en bestuurders. De visie is richtinggevend voor het toezicht. De Raad onderschrijft, met het Bestuur, de vernieuwde Governancecode woningcorporaties 2025 en leeft deze na. Naast een jaarlijkse compliance-check op code, statuten en reglementen werkt de Raad met een jaaragenda waarop de governance-onderwerpen zijn gepland. Hiermee wordt jaarlijks gemonitord of wordt voldaan aan de governance eisen.

De Raad realiseert zich terdege dat toezicht niet alleen vanaf papier ontstaat en heeft daarom ook in de praktijk aandacht voor de interactie tussen de verschillende voor Rochdale relevante gremia zoals de gemeenten waar Rochdale actief is en de Ondernemingsraad. Ook heeft de Raad contact gehad met verschillende huurders en vertegenwoordigers van de Bewonersorganisatie nu Rochdale in januari 2024 het vertrouwen in de Bewonersraad heeft opgezegd. De Raad gaat ook op werkbezoek langs vastgoed-en leefbaarheidsprojecten en buurtpunten en verdiept zich zo in hoe huurders de woning, de buurt en de omgeving beleven. Bij de invulling van het toezicht stelt de Raad de drie waarden centraal die de oprichters van Rochdale 120 jaar geleden, in 1903, hebben geformuleerd: aanspreekbaarheid, aandacht en verantwoordelijkheid.

Organisatie van het toezicht

De Raad heeft drie vaste kerncommissies die onderwerpen voorbereiden voor de agendering van de RvC-vergaderingen: de audit-, vastgoed-en remuneratiecommissie. Deze commissies bereiden besluitvorming van onderwerpen voor de Raad voor. De auditcommissie beoordeelt de financiële en operationele prestaties en het risicomanagement.



12. Verslag van de Raad van Commissarissen

De vastgoedcommissie bereidt de vastgoed gerelateerde agendapunten voor; meestal zijn dat investeringsbesluiten. De werkgevers-aangelegenheden van de RvC worden voorbereid door de remuneratiecommissie

Naast de drie kerncommissies zijn er twee bestuurscommissies, voor zowel organisatieontwikkeling alswel innovatie en digitale transformatie. In deze bestuurscommissies wordt open gesproken en ‘geklankbord’ over de voortgang en ontwikkelingen op de genoemde gebieden.

De Raad vergadert 5 maal per jaar. Naast het reguliere overleg zijn er aparte overlegmomenten met de Bewonersraad en Ondernemingsraad. Het overleg met de Bewonersraad heeft in 2024 niet plaatsgevonden vanwege het opzeggen van het vertrouwen door Rochdale. Geregeld worden specifieke onderwerpen in de Raad toegelicht door betrokken medewerkers. Voorafgaand aan verzending van de vergaderstukken heeft de Voorzitter van de Raad een overleg met de Voorzitter van het Bestuur. Direct voorafgaand aan de vergadering zelf vergadert de Raad ook zonder Bestuur. Deze bespreking wordt gebruikt om de vergaderingen efficiënt te laten verlopen door de onderlinge inbreng en expertise goed af te stemmen.

Wanneer dat nodig is, hebben de Voorzitter, de Commissarissen en het Bestuur tussen de formele vergaderingen door ook contact over de bedrijfsvoering dan wel actuele ontwikkelingen. Ook wonen de Commissarissen bijeenkomsten met belanghouders bij en nemen zij deel aan netwerkbijeenkomsten. Zo houdt de Raad gevoel met wat er leeft in de organisatie, bij bewoners en stakeholders, en is hij aanspreekbaar als er vragen zijn. In 2024 heeft de Raad verschillende themabijeenkomsten en vastgoedprojecten bezocht.

Informatievoorziening

De Raad steunt in zijn werk op interne en externe nieuwsbrieven van de organisatie en externe toezichthouders en ontvangt verslagen en rapportages van de planning- en controlcyclus. Deze rapportages bieden systematisch en in lijn met het koersplan inzicht in de resultaten en ontwikkelingen rondom huisvesting van de doelgroep, kwaliteit van woningen en wijken, dienstverlening, financiële positie, risico's, organisatie, verbindingen en interne beheersing. De Raad bespreekt de rapportages in zijn vergaderingen en is van mening dat de kwaliteit van de interne informatievoorziening goed is.

Toezicht houden en klankborden

De Raad heeft als toezichthouder de belangrijke en steeds terugkerende taak om

bestuursbesluiten al dan niet goed te keuren. Met name bij onderwerpen die goedkeuringsplichtig zijn, is het zaak om in een vroeg stadium bij de beleidsontwikkeling betrokken te worden. Vanuit de adviseurs- en klankbordrol gaat het dan met name om het inbrengen van kennis en ervaring, het netwerk van de Raadsleden, het bespreken van verschillende perspectieven en het begrijpen en doorleven van eerste gedachten zonder dat het bestuur in een bepaalde richting wordt gestuurd. Openheid en een veilig en gezond werkklimaat om elkaar kritisch te bevragen zijn daarbij belangrijk voor de Raad en essentieel voor een goede en effectieve taakinvulling. Klankborden en adviseren gebeurt in zowel de vergaderingen van de Raad zelf als in de kerncommissies, bestuurscommissies en het overleg tussen de voorzitters.

Toezicht op strategie en maatschappelijke prestaties

Uitgangspunt voor de Raad is erop toezien dat Rochdale vanuit haar doelstelling waarde toevoegt aan haar maatschappelijke opgave. Deze opgave staat centraal bij te maken afwegingen. De Raad bewaakt dat alle belangen worden meegewogen en transparant worden verantwoord bij het nemen van besluiten door het Bestuur. De Raad heeft in 2024 12 investeringsbesluiten van het Bestuur goedgekeurd.

De biedingen voor het maken van prestatieafspraken zijn door de Raad besproken en goedgekeurd. Tevens heeft de Raad kennisgenomen van rapportages over de voortgang van de lopende prestatieafspraken en de wijze waarop de prestatieafspraken tot stand zijn gekomen.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

In de vergadering van april 2024 besprak de Raad, in het bijzijn van de accountant, de relevante zaken op het gebied van de bedrijfsvoering, de jaarstukken 2023 en het accountantsverslag. De accountant heeft een goedkeurende controleverklaring afgegeven, waarna de jaarstukken door de Raad zijn vastgesteld. Naast de goedkeuring van het meerjarenplan en de begroting 2025-2029 heeft de Raad in zijn vergadering van november 2024 het treasuryjaarplan 2025 en het auditplan 2025 goedgekeurd. Het meerjarenplan en de begroting vormen de concrete vertaling van de strategie zoals verwoord in het koersplan.

Om de investeringsvoorstellen te beoordelen, is een normenkader vastgesteld. Belangrijk onderdeel van het toezicht op financiële en operationele prestaties is het bespreken van de tertiaalrapportages van het Bestuur en Corporate Control. Daarin wordt gerapporteerd over de voortgang van de realisatie van de doelstellingen, financiën, woningtoewijzing, organisatie, huurderswaardering en andere zaken.



12. Verslag van de Raad van Commissarissen

Risicomanagement is integraal onderdeel van de bedrijfsvoering en een belangrijk onderwerp voor de Raad. Bij Rochdale worden de risico's vanuit het strategisch koersdocument 'Koers 2025-2030' en de jaarplannen geïdentificeerd op strategisch, tactisch en operationeel niveau.

In de hiervoor genoemde tertiaalrapportages is een afzonderlijke paragraaf aan de (financiële) risico's en de beheersing gewijd. De Raad constateert dat risicobewustzijn en -bereidheid goed in de organisatie zijn verankerd.

Het WSW beoordeelt ook in 2024 het risicoprofiel van Rochdale als laag tot gemiddeld en acht de kwaliteit van het bedrijfsmodel, het managementmodel en de interne besturing en beheersing onverkort van voldoende niveau. Het beeld van een solide corporatie blijft daarmee ongewijzigd.

Per 31 december 2024 heeft Rochdale een belang in 17 verbindingen met een intern organisatorisch, volkshuisvestelijk of productiedoel. Over de verbindingen wordt via een afzonderlijke rapportage elk half jaar aan de Raad gerapporteerd. De Raad vindt het een goede ontwikkeling dat Rochdale actief bezig is om de verbindingenstructuur te vereenvoudigen.

Klachtencommissie

De Raad vindt de wijze waarop Rochdale klachten afhandelt een belangrijk onderwerp. Het jaarverslag 2023 van de Klachtencommissie is begin 2024 besproken. Er is geconstateerd dat de organisatie veel doet voordat een klacht aan de Klachtencommissie wordt voorgelegd. Het merendeel van de geschillen betreft de kwaliteit van woningen. Klachten in relatie tot communicatie zijn beperkt.

Dialogo met stakeholders

Het koersplan van Rochdale is tot stand gekomen in samenspraak met vertegenwoordigers van bewoners, gemeenten en andere belanghouders van Rochdale. De Raad toetst deze aanpak door de samenwerking met stakeholders te bespreken en zelf contact te hebben met de Bewonersraad, de Ondernemingsraad, gemeenten en andere stakeholders en deel te nemen aan bijzondere interne en externe gelegenheden.

Opdrachtgeverschap externe accountant

De Raad benoemt de accountant. PwC is sinds controlejaar 2015 de externe accountant van Rochdale. Omdat verlenging mogelijk is tot een maximale opdrachtduur van in

totaal 10 jaar wordt vanaf controlejaar 2025 in de samenwerking met een nieuw bureau voorzien. Daartoe heeft in 2024 een uitvraag en selectie van accountantskantoren plaatsgevonden. Daaruit is gebleken dat kantoor EY de meest geschikte accountant voor Rochdale is. PwC voert de controle over 2024 uit. EY zal vervolgens de controle van PwC overnemen.

Overleg met Ondernemingsraad en medewerkers binnen Rochdale

In 2024 had de Raad één keer overleg met een afvaardiging van de Ondernemingsraad; een tweede overleg werd om praktische redenen door de OR afgezegd. Op themabijeenkomsten worden beleidsmatige onderwerpen gepresenteerd door managers of adviseurs. In 2024 waren er onder meer bijeenkomsten rondom de begroting en organisatieontwikkeling.

Werkgeversrol

De Raad vervult de werkgeversrol voor het Bestuur. Om de daarbij behorende werkzaamheden voor te bereiden is een remuneratiecommissie ingesteld. Jaarlijks voert deze commissie functioneringsgesprekken en beoordelingsgesprekken met het Bestuur en worden de zelfevaluatie en bezoldigingsvoorstellen van Bestuur en Raad voorbereid.

Voorafgaand aan de gesprekken met het Bestuur spreekt de commissie met interne en externe referenten. Bij de beoordeling van het Bestuur is eind 2024 stilgestaan bij de ontwikkelingen gedurende dat jaar, zoals de onderlinge samenwerking, de behaalde resultaten en de professionele ontwikkeling van de bestuurders. Er zijn afspraken gemaakt over de wijze waarop aandachtspunten in de samenwerking tussen bestuurders, zowel relationeel als inhoudelijk, worden gedeeld met de Raad. Ook is gesproken over de samenwerking tussen de Raad en het Bestuur. De Raad spreekt vertrouwen en waardering uit voor de geleverde prestaties en het getoonde leiderschap van de bestuurders.

Beloningskader en nevenfuncties bestuur

De beloning van het Bestuur wordt bepaald door de Wet normering topinkomens (WNT) en de staffel die de minister heeft ingesteld voor de corporatiesector. Binnen dit kader stelt de Raad de arbeidsvoorwaarden van de leden van het Bestuur vast. De beloning van de bestuurders blijft binnen de bepalingen van de WNT-regelgeving. Een specificatie van de beloning van de leden van Bestuur is opgenomen in de paragraaf rapportage WNT in de jaarrekening.



12. Verslag van de Raad van Commissarissen

De RvC houdt toezicht op de professionele ontwikkeling van de bestuurders. Zij ziet erop toe dat de bestuurders voldoen aan de door Aedes vastgestelde kaders voor Permanente Educatie (PE), waarbij bestuurders minimaal 108 PE punten moeten halen over de laatste 3 jaar. Verantwoording vindt plaats in het jaarverslag. De bestuurders voldoen in 2024 beide aan deze norm zoals blijkt uit tabel 26.

Tabel 25: nevenfuncties bestuurders

Mohamed Acharki	Nico Overdevest
<ul style="list-style-type: none">Bestuurslid algemeen bestuur AedesBestuurslid en lid auditcommissie Stichting BOORLid Amsterdam Economic BoardBestuurslid Forum Stedelijke Vernieuwing	<ul style="list-style-type: none">Lid Raad van Toezicht Stichting Spinoza LyceumLid Verantwoordingsorgaan Stichting Pensioenfonds WoningcorporatiesLid bestuur Coöperatie Smart Finance B.A.

Tabel 26: PE-punten per bestuurder in 2022-2024 (minimum 108 over afgelopen 3 jaar)

	2022	2023	2024	Totaal
Mohamed Acharki	32	89	34	155
Nico Overdevest	55	53	59	167

Zelfevaluatie, professionaliteit en integriteit

In een afzonderlijke bijeenkomst heeft de Raad, aan de hand van aanbevelingen en acties van de voorgaande zelfevaluatie, onderling gesproken over zijn eigen functioneren. Hierbij is gereflecteerd op de bestuurlijke ontwikkelingen en de wijze waarop de Raad daarop heeft geacteerd.

De leden van de Raad zorgen ervoor dat zij hun kennis en vaardigheden nodig voor hun functie, bijhouden. Regelmatig spreekt de Raad over de opleidingsbehoefte- en mogelijkheden. Voor de Raad geldt op basis van de Woningwet een brede meldingsplicht aan de Aw. In 2024 hebben zich geen meldenswaardige (financiële) problemen, integriteitsteksties of onrechtmatigheden voorgedaan.

Vergoeding

De Raad sluit voor zijn vergoeding aan bij het maximum van de VTW-beroepsregel. De specificatie van de vergoeding is opgenomen in hoofdstuk 15 'Rapportage Wet normering bezoldiging topfunctionarissen 2024' in de jaarrekening.

Over de Raad van Commissarissen

De Raad bestaat volgens de statuten uit minimaal 5 en maximaal 7 leden die voor een

periode van vier jaar worden benoemd en eenmaal kunnen worden herbenoemd. Eind 2024 bestond de Raad uit 6 leden (4 mannen en 2 vrouwen). Alle leden zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

Profielschets

De Raad hanteert een algemene profielschets voor de Raad en zijn leden. De profielschets beschrijft de algemene en specifieke deskundigheden en de benodigde persoonlijke kwaliteiten die gezien de te verwachten ontwikkelingen bij Rochdale gewenst zijn. Ook sluit het profiel aan bij de in de Woningwet verplicht gestelde competenties voor toezichthouders. In 2022 is het profiel herijkt ter voorbereiding op de werving van nieuwe commissarissen eind 2024. De Raad streeft naar een gebalanceerde en diverse samenstelling en voldoende mate van regionale en lokale betrokkenheid en deskundigheid die aansluiten bij de ontwikkelingen van Rochdale.

Rooster van aftreden

Per 1 februari 2025 zijn twee leden van de Raad afgetreden, omdat deze niet herbenoembaar zijn. In 2024 is Aisha Walles als nieuw lid geworven, zij is per 1 februari 2025 benoemd als lid RvC. De wervingsprocedure van een nieuw lid op bindende voordracht van de Bewonersraad wordt naar verwachting in het tweede kwartaal 2025 afgerond.

Tabel 27: Rooster van aftreden RvC Rochdale 2025

	Eerste benoeming	Benoemd tot en met	Herbenoembaar
G.A. van Bortel*	7 februari 2018	6 februari 2026	Nee
R.J. Laline	2 maart 2018	1 maart 2026	Nee
A. van den Berg	9 januari 2019	8 januari 2027	Nee
P.A.R.J. Vismans	14 januari 2019	13 januari 2027	Nee
A. Walles	1 februari 2025	31 januari 2029	Ja

* Benoemd op voordracht van Bewonersraad Rochdale

Onafhankelijkheid en integriteit

Alle leden van de Raad zijn onafhankelijk van Rochdale. Ze handelen zonder last of ruggenspraak. Er bestaan ook geen overlappingen met andere bestuursfuncties. Geen van de commissarissen is of was in het verleden in dienst van Rochdale of haar rechtsvoorgangers en niemand onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers van Rochdale. Ze verlenen geen andere diensten die



12. Verslag van de Raad van Commissarissen

voortvloeiën uit het lidmaatschap van de Raad en hebben geen directe of indirecte banden met Rochdale buiten het commissariaat om. In het verslagjaar hebben geen transacties plaatsgevonden waarbij sprake was van mogelijke tegenstrijdige belangen. Rochdale verstrekke geen leningen of garanties aan de leden van de Raad. Voor de leden van de Raad gelden de onverenigbaarheden zoals bepaald in artikel 14 van de statuten.

Bezit verhuurd vastgoed

De VTW en Aedes hebben een handreiking opgesteld ter verduidelijking van de Governancecode woningcorporaties. Deze handelt over eventueel bezit van verhuurd vastgoed door commissarissen en bestuurders van woningcorporaties en het potentiële risico van belangenverstremgeling hierbij. De commissarissen van Rochdale hebben dit onderling besproken en de Remuneratiecommissie heeft dit met de bestuurders besproken. Vastgesteld is dat voor zover er sprake is van bezit van verhuurd vastgoed dit op geen enkele wijze het risico van de schijn van belangenverstremgeling heeft met de activiteiten van Rochdale.

Vooruitblik

Rochdale functioneert goed en levert mooie prestaties, maar volkshuisvestelijk moet er nog veel gebeuren. De Raad realiseert zich dat er forst geïnvesteerd moet worden in nieuwbouw en herstructurering van buurten, maar ook in menskracht om de dienstverlening te verbeteren, het bezit op niveau te houden en te brengen, en om bovendien de noodzakelijke en zeer ingrijpende energietransitie mogelijk te maken. Voor de Raad blijft het uitgangspunt dat Rochdale voldoet aan alle (financiële) normen van WSW en Aw en oog blijft houden voor de noodzakelijke ontwikkelingen op het gebied van digitalisering, transformatie en innovatie. De financiële omstandigheden maken deze opdracht de komende jaren nog uitdagender. De Raad zal in 2025 nauw betrokken blijven bij het Bestuur en bij de organisatie, haar medewerkers en haar huurders, en staat daarbij open voor terugkoppeling over zijn functioneren. De hoofdvragen die de Raad zich aan het begin van het jaar heeft gesteld zijn naar tevredenheid beantwoord, maar de Raad zal de verdere ontwikkelingen kritisch blijven volgen.

Tot slot

De hoofdvragen die de Raad zich aan het begin van het jaar heeft gesteld zijn naar tevredenheid door het Bestuur beantwoord. De Raad zal de verdere ontwikkelingen kritisch volgen. De Raad complimenteert het Bestuur en de organisatie met de in 2024 behaalde resultaten.

Verklaring

De Raad heeft kennisgenomen van het door het Bestuur opgestelde jaarverslag 2024 met de daarin opgenomen jaarrekening. PwC heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De Raad heeft de jaarrekening 2024 vastgesteld en goedgekeurd. Met deze goedkeuring verleent de Raad het Bestuur decharge over het gevoerde beleid en beheer.

Amsterdam, april 2025

De Raad van Commissarissen

De heer ir. P.A.R.J. (Paul) Vismans
Mevrouw dr. R.J. (Rodria) Laline
De heer drs. A (Andre) van den Berg
De heer dr. ing. G.A. (Gerard) van Bortel
Mevrouw drs. A. (Aisha) Walles RA MBA



12. Verslag van de Raad van Commissarissen

Naam	De heer ir. P.A.R.J. (Paul) Vismans
Functie in Raad	Voorzitter, lid van de remuneratie- en selectiecommissie
Profiel	Maatschappelijk, vastgoed
Hoofdfunctie	Zelfstandig adviseur, directeur ROM-D
Nevenfuncties	Lid RvC VB-groep
PE punten 2024	8 en 5 punten overschot uit 2023
Naam	Mevrouw mr. E.N. (Edith) Nordmann
Functie in Raad	Vicevoorzitter, voorzitter selectie- en remuneratiecommissie, lid bestuurscommissie organisatieontwikkeling
Profiel	Juridisch, governance
Hoofdfunctie	Advocaat
Nevenfuncties	Voorzitter Netherlands India Chamber of Commerce and Trade, voorzitter Stichting Collectieve Maror-gelden Nederland, bestuurslid stichting 'Geef om cultuur', lid advisory Committee van Gogh Museum
PE punten 2024	10
Naam	De heer drs. A. (Andre) van den Berg
Functie in Raad	Lid, lid auditcommissie, lid vastgoedcommissie
Profiel	Vastgoedontwikkeling en beheer
Hoofdfunctie	Zelfstandig adviseur vastgoed
Nevenfuncties	Chairman Supervisory Board CBRE Dutch Retail Fund, Chairman Advisory Boards, CBRE Dutch Residential Fund/Dutch Office Fund, lid raad van advies, Diepenhorst de Vos en Partners, lid RvC De Jong Intravakanties.
PE punten 2024	5
Naam	Mevrouw dr. R.J. (Rodria) Laline
Functie in Raad	Lid, lid bestuurscommissie organisatieontwikkeling, lid bestuurscommissie digitalisering & informatievoorziening
Profiel	Digitale transformatie en innovatie, verduurzaming en ruimte voor innovatie
Hoofdfunctie	Intrabond Capital, directeur
Nevenfuncties	Professor Governance & Strategic Management IMDBOND, ABN AMRO Bank, Board Company
PE punten 2024	19
Naam	De heer drs. M.A. (Marc) Zonneveld
Functie in Raad	Lid (op voordracht huurdersorganisatie), voorzitter auditcommissie
Profiel	Financiën, controle
Hoofdfunctie	Directeur Financiën, Control en Inkoop Stichting ROC van Amsterdam -Flevoland
Nevenfuncties	Voorzitter raad van commissarissen Velison Wonen in Velsen
PE punten 2024	5 punten overschot uit 2023
Naam	De heer dr. ing. G.A. (Gerard) van Bortel
Functie in Raad	Lid (op voordracht huurdersorganisatie), voorzitter vastgoedcommissie
Profiel	Volkshuisvesting
Hoofdfunctie	Assistant-professor Housing Management TU Delft
Nevenfuncties	Commissaris Woningstichting Het Grootslag in Wervershoof (op voordracht huurdersorganisatie), lid bestuur Forum, Vereniging voor Volkshuisvesting, algemeen bestuurslid Woonbond, lid Adviesraad Sociaal Domein Westland (ASDW).
PE punten 2024	17



12. Verslag van de Raad van Commissarissen

Tabel 28: Agendaonderwerpen RvC, goedgekeurde bestuursbesluiten en besluiten RvC

Nummer	Goedgekeurde bestuursbesluiten/besluiten RvC
070324-01	RvC stemt in met het goedkeuringsbesluit van de RvB om het project Ravelly te realiseren.
070324-02	De RvC stelt het verslag van 30 november 2023 met inachtneming van genoemde opmerkingen vast.
070324-03	De RvC stemt in met het besluit van de RvB om Frederik Kunst te benoemen tot bestuurssecretaris.
180424-01	De RvC verleent goedkeuring aan het bestuursbesluit om bureau Raeflex te selecteren voor de audit 2024.
180424-02	De RvC stelt de jaarrekening 2023 vast, neemt kennis van het jaarverslag 2023 en dechargeert de RvB voor het gevoerde beleid.
180424-03	De RvC verleent zijn goedkeuring aan het bestuursbesluit inzake de blokken F1 en F4 Van Deysselbuurt.
180424-03	De RvC verleent zijn goedkeuring aan het bestuursbesluit inzake het project Struijkendake.
180424-04	De RvC verleent zijn goedkeuring aan het bestuursbesluit inzake de Akbarstraat.
180424-05	De RvC verleent goedkeuring aan het bestuursbesluit om een LOI aan te gaan en de hieruit voortvloeiende stappen te zetten gericht op de overdracht van 509 woningen van Rochdale naar Wooncompagnie.
270624-01	De RvC stelt het verslag van 18 april 2024 vast.
270624-02	De RvC verleent zijn goedkeuring aan het bestuursbesluit inzake het project Holland Park West.
270624-03	De Raad van Commissarissen verleent zijn goedkeuring aan het bestuursbesluit inzake het project nieuwbouw E-buurt oost.
270624-04	De Raad van Commissarissen keurt het bestuursbesluit goed inzake het bod op de woonvisie van de gemeente Diemen.
031024-01	De RvC verleent goedkeuring aan het bestuursbesluit inzake het investeringsbesluit Sportpark Poelenburg.
031024-02	De RvC besluit het gewijzigde Treasury statuut goed te keuren.
031024-03	De RvC besluit Aisha Walles te benoemen tot lid van de RvC per 1 februari 2025, onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de AW
281124-01	De RvC keurt het bestuursbesluit tot vaststelling van het Koersplan goed
281124-02	De RvC keurt het bestuursbesluit tot vaststelling van de 'Herijking Financieel beleid' goed.
281124-03	De RvC keurt het meerjarenplan, de meerjarenbegroting en het Treasury Jaarplan 2025 goed.
281124-04	De RvC stemt in met het goedkeuringsbesluit van de RvB inzake het Auditplan CC 2025.
281124-05	De RvC stemt in met het goedkeuringsbesluit van de RvB inzake Blok D8 Houthavenkade.
281124-06	De RvC stemt in met het goedkeuringsbesluit van de RvB inzake de verkoop van perceel Legmeerdijk.
281124-07	De RvC stemt in met het goedkeuringsbesluit van de RvB inzake project Buitenlust.
281124-08	De RvC stemt in met het goedkeuringsbesluit van de RvB inzake project Steigerblok.
281124-09	De RvC stemt in met het goedkeuringsbesluit van de RvB inzake Eerste Helmersstraat
281124-10	De RvC stemt in met het goedkeuringsbesluit van de RvB inzake de samenwerkingsafspraken Zaanstad.
281124-11	De RvC stelt het verslag van 3 oktober 2024 ongewijzigd vast.
281124-12	De RvC stelt de bezoldiging 2025 vast conform de bij de stukken gevoegde tabel van de VTW.
281124-13	De RvC stelt het voorstel bezoldigingsbeleid van 25 oktober 2024 vast.
281124-14	De RvC besluit - onder opschortende voorwaarden van de zienswijze van de AW - tot benoeming van Aisha Walles als lid van de RvC per 1 februari 2025.



13. Kerncijfers

Tabel 29: voorraad en verhuur in 2021-2024

	2024	2023	2022	2021
Mutatiegraad woningen ¹	7,9%	8,3%	8,2%	7,4%
Nieuwe verhuringen ¹	2.945	3.126	3.095	2.306
Nieuwe verhuringen sociale huur (% van nieuwe verhuringen) ¹	95,7%	96,1%	94,3%	92,9%
Nieuwe verhuringen vrije sector (% van nieuwe verhuringen)	4,3%	3,9%	5,8%	7,1%
Aandeel zittende huurders met huurachterstand	7%	5,9%	6,1%	5,9%
Saldo woningvoorraad sociale huur (t.o.v. jaar eerder) ¹	14	-68	-37	-107
Gemiddelde nettohuur (€/maand) - sociale huur (DAEB woningen) ¹	611	565	570	552
Gemiddelde huurprijs nieuwe verhuring sociale huur t.o.v. maximaal redelijk ¹	73,8%	78,4%	82,1%	79,7%
Vrijgekomen woningen door tegengaan woonfraude	118	125	79	134
Huisuitzettingen (aantal) ²	9	6	16	8
Sociale huurwoningen (aantal 31-12) ³	35.458	35.444	35.510	35.547
Vrije sectorhuurwoningen (aantal 31-12) ³	2.056	2.036	2.063	2.053

¹Inclusief het bezit dat DUWO studentenhuysvesting voor ons beheert.

²Veruit de belangrijkste reden van huisuitzettingen is huurachterstand.

³Verhuringen met een sociale huurwoning- respectievelijk vrije sector huurwoning-contract.

Tabel 30: kwaliteit van onze woningen in 2021-2024

	2024	2023	2022	2021
Opgeleverde gerenoveerde woningen ¹	89	370	379	247
Opgeleverde nieuwbouwwoningen	194	80	101	18
Planmatig onderhouden woningen	17.499	20.291	33.158	22.244
Woningen met minimaal energielabel B	63%	59%	57%	56%
Oordeel huurder over kwaliteit van de woning (score)	6,5	6,1	6,5	6,4
Oordeel huurder over het resultaat van het onderhoud	6,9	7,1	7,3	7,5
Oordeel huurder over het resultaat van een reparatie	8,6	8,4	8,3	7,9

¹ Zowel ingrijpende renovaties als kleine verbeteringen zoals het vervangen van open verbrandingstoestellen.

Tabel 31: professionele en gemotiveerde medewerkers in 2021-2024

	2024	2023	2022	2021
Medewerkers in dienst (inclusief tijdelijke medewerkers)	516,8 fte	508,31 fte	514,23 fte	484,46 fte
Doorstroom	40,6 fte	50,4 fte	49,5 fte	27,2 fte
Ziekteverzuim	7,81%	7,47%	7,94%	5,72%

Tabel 32: goede dienstverlening in 2021-2024

	2024	2023	2022	2021
Oordeel huurder over dienstverlening (score)	6,4	6,3	6,5	6,9

Tabel 33: gezonde financiën in 2021-2024

	2024	2023	2022	2021
Interest coverage ratio	1,90	1,96	1,85	1,51
Solvabiliteit beleidswaarde	63,5	57	65,8	64,3
Loan to Value o.b.v. beleidswaarde	34,1%	41,4%	32,1%	34,1%
Totaalresultaat (x € 1.000)	562.630	-677.920	-221.754	1.562.596
Huurachterstand zittende huurders	1,18%	0,94%	0,63%	0,65%
Huurderving (x € 1.000)	4.282	4.106	4.657	3.595
Langlopende schuld per gewogen vhe in exploitatie (€)	36.758	33.306	31.017	30.603
Gemiddelde rentelast leningen o/g ¹	3,00%	2,97%	2,82%	2,89%

¹(rentepercentage*schuldrestant*restantlooptijd) / (schuldrestant * restantlooptijd)



Jaarverslag en jaarrekening

Jaarrekening 2024

Inhoudsopgave

1.	Geconsolideerde balans per 31 december 2024	52
2.	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2024	54
3.	Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2024	55
4.	Algemene toelichting	57
4.1	Groepsverhoudingen	57
4.2	Grondslagen voor consolidatie	57
4.3	Desinvesteringen van groepsmaatschappijen	58
4.4	Schattingswijzigingen	58
4.5	Stelselwijziging	59
4.6	Presentatiewijziging	59
4.7	Schattingen	59
4.8	Verbonden partijen	59
4.9	Toelichting op het kasstroomoverzicht	59
4.10	Gescheiden verantwoording DAEB en niet-DAEB	59
5.	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	62
5.1	Regelgeving	62
5.2	Vergelijking met voorgaand jaar	62
5.3	Verwerking verplichtingen	62
5.4	Materiële vaste activa	62
5.5	Vastgoedbeleggingen	63
5.6	Financiële vaste activa	72
5.7	Vorraden	73
5.8	Onderhanden projecten	74
5.9	Vorderingen	74
5.10	Liquide middelen	74
5.11	Herwaarderingsreserve	74
5.12	Voorzieningen	74
5.13	Langlopende schulden	76
5.14	Kortlopende schulden	76
5.15	Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)	76
5.16	Operationele leasing	77
6.	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	78
6.1	Algemeen	78
6.2	Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	78
6.3	Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	79
6.4	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	79
6.5	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	80
6.6	Leefbaarheid	80
6.7	Financiële baten en lasten	80
6.8	Resultaat deelnemingen	80
6.9	Belastingen	81
6.10	Indirecte kosten	81

7.	Financiële instrumenten en risicobeheersing	82
7.1	Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's	82
7.2	Rentevoet leningen kredietinstellingen met resterende looptijden	83
7.3	Kasstroomrisico's leningen kredietinstellingen	83
7.4	Reële waarde	84
8.	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	85
8.1	Waardering vastgoedportefeuille	85
8.2	Verwerking fiscaliteit	86
9.	Toelichting op de geconsolideerde balans	87
9.1	Materiële vaste activa	87
9.2	Vastgoedbeleggingen	88
9.3	Financiële vaste activa	92
9.4	Vorraden	94
9.5	Onderhanden projecten	95
9.6	Vorderingen	95
9.7	Liquide middelen	96
9.8	Groepsvermogen	96
9.9	Voorzieningen	97
9.10	Langlopende schulden	97
9.11	Kortlopende schulden	100
9.12	Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen	102
10.	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	104
10.1	Huuropbrengsten	104
10.2	Opbrengsten servicecontracten	104
10.3	Lasten servicecontracten	105
10.4	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	105
10.5	Lasten onderhoudsactiviteiten	105
10.6	10.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	106
10.7	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	106
10.8	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	106
10.9	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	106
10.10	Overige organisatiekosten	106
10.11	Leefbaarheid	107
10.12	Rentelasten en soortgelijke kosten	108
10.13	Belastingen	109
10.14	Resultaat deelnemingen	111
10.15	Personeelskosten	111
10.16	Afschrijvingen	111
10.17	Accountants honoraria	111
10.18	Gebeurtenissen na balansdatum	112
11.	Enkelvoudige balans per 31 december 2024	113
12.	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2024	115
13.	Toelichting op de enkelvoudige balans en de winst-en-verliesrekening	116
13.1	Algemene toelichting	116
13.2	Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat	116

13.3	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2024	116
13.4	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2024	119
13.5	Overige informatie	119
14.	Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	120
15.	Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen 2024	130
16.	Overige gegevens	134
16.1	Statutaire resultaatbestemming	134
17.	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	135

1. Geconsolideerde balans per 31 december 2024

(na voorgestelde resultaatbestemming)

Activa

(x € 1.000)		31 december 2024		31 december 2023	
Vaste activa					
9.1	<i>Materiële vaste activa</i>				
	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	27.479	27.479	27.868	27.868
9.2	<i>Vastgoedbeleggingen</i>				
	DAEB-vastgoed in exploitatie	7.541.285		6.931.370	
	Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.101.407		1.018.698	
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	165.833		91.788	
			8.808.525		8.041.856
9.3	<i>Financiële vaste activa</i>				
	Deelnemingen	5.039		5.104	
	Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	4		4	
	Latente belastingvordering(en)	63.440		69.116	
	Leningen u/g	658		745	
			69.141		74.969
	Som der vaste activa		8.905.145		8.144.693
Vlottende activa					
9.4	<i>Voorraden</i>				
	Vastgoed bestemd voor de verkoop	5.564	5.564	5.564	5.564
9.5	<i>Onderhanden Projecten</i>		4		234
9.6	<i>Vorderingen</i>				
	Huurdebiteuren	1.548		2.114	
	Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1.659		5.625	
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.060		-	
	Overige vorderingen	5.453		946	
	Overlopende activa	861		3.256	
			11.581		11.940
9.7	<i>Liquide middelen</i>		4.501		15.252
	Som der vlottende activa		21.651		32.990
TOTAAL ACTIVA			8.926.795		8.177.683

Passiva

(x € 1.000)	31 december 2024	31 december 2023
9.8 <i>Groepsvermogen</i>		
Herwaarderingsreserve	6.327.626	5.800.750
Overige reserves	893.883	858.129
	7.221.509	6.658.879
9.9 <i>Voorzieningen</i>		
Voorziening onrendabele investeringen	117.679	76.732
Overige voorzieningen	2.123	1.981
	119.802	78.713
9.10 <i>Langlopende schulden</i>		
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.506.733	1.366.600
Overige schulden	8.920	8.944
	1.515.653	1.375.544
9.11 <i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan leveranciers	14.152	15.014
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	4.178	4.178
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.285	6.560
Overige schulden	1.714	1.462
Overlopende passiva	40.503	37.333
	69.832	64.547
TOTAAL PASSIVA	8.926.795	8.177.683

2. Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2024

(x € 1.000)		2024	2023
10.1	Huuropbrengsten	287.770	280.701
10.2	Opbrengsten servicecontracten	25.972	23.949
10.3	Lasten servicecontracten	-29.777	-28.132
10.4	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-26.476	-22.256
10.5	Lasten onderhoudsactiviteiten	-129.109	-129.967
10.6	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-18.760	-18.565
	<i>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	109.620	105.730
	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
	Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
	Toegerekende organisatiekosten	-	-
	<i>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	-	-
	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	16.831	15.251
	Toegerekende organisatiekosten	-318	-671
	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-12.030	-13.905
10.7	<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	4.483	675
10.8	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-107.989	-79.080
10.9	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	623.156	-640.646
	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
	<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	515.167	-719.726
	Opbrengsten overige activiteiten	-	-
	Kosten overige activiteiten	-	-7
	<i>Nettoresultaat overige activiteiten</i>	-	-7
10.10	<i>Overige organisatiekosten</i>	-8.503	-9.751
10.11	<i>Leefbaarheid</i>	-5.422	-4.221
	Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	445	-198
	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	558	820
10.12	Rentelasten en soortgelijke kosten	-43.528	-38.617
	<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	-42.525	-37.995
	Resultaat voor belastingen	572.820	-665.295
10.13	Belastingen	-10.480	-12.329
10.14	Resultaat deelnemingen	289	-296
	Resultaat na belastingen	562.630	-677.920

3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2024

(Directe methode)

(x € 1.000)	2024	2023
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	285.109	276.445
Vergoedingen	20.933	29.090
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	1.623	1.833
Renteontvangsten	67	127
Saldo ingaande kasstromen	307.732	307.495
Uitgaven		
Erfpacht	-996	-860
Personeelsuitgaven	-37.438	-34.527
Onderhoudsuitgaven	-108.038	-108.703
Overige bedrijfsuitgaven	-74.471	-79.367
Rentebetalingen	-39.334	-37.522
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	-651	-2.009
Verhuurderheffing	-	36
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investering gebonden	-2.653	-2.590
Vennootschapsbelasting	-8.390	-5.704
Saldo uitgaande kasstromen	-271.971	-271.246
Kasstroom uit operationele activiteiten	35.761	36.249
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Vastgoedbeleggingen – ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	18.223	16.006
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
(Des)investeringsontvangsten overig	-	-
Tussentelling ingaande kasstroom	18.223	16.006
Vastgoedbeleggingen – uitgaande kasstroom		
Uitgaven nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-132.016	-96.747
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-69.720	-46.299
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	-136	-41
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-	-67
Aankoop grond	-5.868	-3.249
Investeringen overig	-1.471	-1.436
Externe kosten bij verkoop	-1.181	-704
Tussentelling uitgaande kasstroom	-210.392	-148.543
Saldo in- en uitgaande kasstroom	-192.169	-132.537

(x € 1.000)	2024	2023
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Ontvangsten verbindingen	6.788	2.659
Ontvangsten overig	442	246
Uitgaven verbindingen	-2.326	11
Uitgaven overig	-280	-168
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	4.624	2.748
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-187.545	-129.789
9.9.1 Nieuwe te borgen leningen	175.000	135.000
9.9.1 Aflossing geborgde leningen	-13.967	-44.624
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	161.033	90.376
Mutatie liquide middelen	9.249	-3.164
Opname op lening met terugstortfaciliteit	10.000	30.000
Aflossing op lening met terugstortfaciliteit	-30.000	-30.000
Wijziging kortgeldmutaties	-20.000	-
Mutatie geldmiddelen in boekjaar	-10.751	-3.164
Liquide middelen per 1 januari	15.252	18.416
Liquide middelen per 31 december	4.501	15.252

4. Algemene toelichting

Woningstichting Rochdale (KvK nummer 33012701, hierna te noemen: Rochdale) is een stichting met de status van ‘toegelaten instelling volkshuisvesting’. De statutaire vestigingsplaats is Amsterdam, de feitelijke vestigingsplaats is Bos en Lommerplein 303 te Amsterdam. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector en in beperkte mate voor de vrije huursector en bedrijfsnonroerendgoed. We hebben specifieke toelating in de metropoolregio Amsterdam en zijn werkzaam in de gemeenten Amsterdam, Zaanstad, Diemen, Purmerend en Landsmeer binnen de juridische wetgeving van de Woningwet.

4.1 Groepsverhoudingen

Rochdale staat aan het hoofd van de groep. Indien hierna in de geconsolideerde jaarrekening wordt gesproken over Rochdale, dan wordt hiermee bedoeld Woningstichting Rochdale en haar in de consolidatie betrokken groepsmaatschappijen.

4.2 Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden de financiële gegevens van Rochdale en onze groepsmaatschappijen opgenomen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee we een organisatorische en economische eenheid vormen. Integraal in de consolidatie worden deelnemingen opgenomen waarin overheersende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend of waarover we de centrale leiding hebben.

De groepsmaatschappijen worden niet meer in de consolidatie opgenomen vanaf de datum waarop geen sprake meer is van beslissende zeggenschap. De posten in de geconsolideerde jaarrekening worden volgens uniforme grondslagen voor waardering en resultaatbepaling vastgesteld.

Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen zijn voor consolidatiedoeleinden waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor Rochdale. Daar waar van de gegevens in totaliteit geen belangrijke invloed uitgaat op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening, is van wijziging van de grondslagen afgezien.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

VOLLEDIG GECONSOLIDEERD (100% BELANG)

- Rochdale Holding B.V., gevestigd te Amsterdam;
- Rochdale Participaties B.V., gevestigd te Amsterdam;
- Rochdale Onderhoud B.V., gevestigd te Zaandam;
- Rochdale Exploitatie- en Projectontwikkeling B.V., gevestigd te Amsterdam;
- Rochdale Marktontwikkeling B.V., gevestigd te Amsterdam.

OVERIGE DEELNEMINGEN, GEWAARDEERD TEGEN NETTOVERMOGENSWAARDE

(De genoemde percentages geven de kapitaalbelangen weer.)

- Banne Binnen C.V., gevestigd te Amsterdam, 50% (49% via Rochdale Participaties B.V. en 1% via Banne Binnen Beheer B.V.);
- Banne Binnen Beheer B.V., gevestigd te Amsterdam, 50% via Rochdale Exploitatie- en Projectontwikkeling B.V.;
- De Jonge Voorn B.V., gevestigd te 's-Gravenhage, 20% via Rochdale Exploitatie- en Projectontwikkeling B.V.;
- De Jonge Voorn C.V., gevestigd te 's-Gravenhage, 20% (19% via Rochdale Participaties B.V. en 1% via De Jonge Voorn B.V.);
- Kwadijkerpark Beheer B.V., gevestigd te Amsterdam, 50% via Rochdale Participaties B.V.;
- Kwadijkerpark C.V., gevestigd te Amsterdam, 50% (49% via Rochdale Participaties B.V. en 1% via Kwadijkerpark Beheer B.V.);

- Ontwikkelingsmaatschappij De Zaanwerf II C.V., gevestigd te Zaandam, 50% (49,5% via Rochdale Participaties B.V. en 0,5% via Stichting De Zaanwerf II).

OVERIGE KAPITAALBELANGEN VAN MINDER DAN 20%, GEWAARDEERD TEGEN VERKRIJGINGSPRIJS OF LAGERE ACTUELE WAARDE

- WoningNet N.V., gevestigd te Utrecht, 15,5% via Rochdale.

Verder heeft Rochdale de volgende verbindingen met duurzame financiële en/of bestuurlijke banden door middel van respectievelijk het verstrekken van leningen en/of het hebben van zeggenschap op grond van contractuele bepalingen:

- Stichting Brasa te Amsterdam;
- Stichting Financiering Sekrepatu te Amsterdam;
- Stichting De Zaanwerf II te Amsterdam.
- Stichting Beheer Infrastructuur Nieuw Gerenstein

De activiteiten van bovengenoemde rechtspersonen en vennootschappen bestaan uit vennootschappen die zijn opgericht voor (vastgoed)projecten en overige vennootschappen.

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen worden geëlimineerd, voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd, tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Resultaten op intercompany-transacties tussen in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen worden volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat geëlimineerd voor zover deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep zijn gerealiseerd.

4.3 Desinvesteringen van groepsmaatschappijen

De maatschappijen die in de consolidatie betrokken zijn, blijven in de consolidatie opgenomen tot het moment dat zij worden verkocht; deconsolidatie vindt plaats op het moment dat de beslissende zeggenschap wordt overgedragen.

4.4 Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2024 is sprake van de volgende schattingswijziging.

Nieuwe beleidswaarde methode

In het boekjaar 2024 heeft Rochdale de nieuwe methodiek voor de bepaling van de beleidswaarde gehanteerd conform voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde in verhuurde staat. De belangrijkste wijzigingen op hoofdlijnen zijn:

1. De disconteringsvoet is losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde en conform het handboek is een sociale disconteringsvoet gebruikt. Voor alle DAEB-woningen is deze 4,17% en voor alle niet-DAEB woningen 4,7% gebaseerd op de gemiddelde gewogen vermogenskostenvoet.
2. In plaats van een 15 jaar looptijd met eindwaarde, wordt er nu een looptijd van 60 jaar zonder eindwaarde gehanteerd
3. Voor onderhoud is nu de meerjarenonderhoudsprognose gehanteerd op complexniveau. Hier zijn jaarlijks variërende onderhoudslasten nu in te rekenen in de beleidswaarde.
4. Indien er sprake is van een harde verplichting zijn noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Zoals bijvoorbeeld het uitfaseren van E-, F- en G-labels.

Aangezien hier sprake is van een wijziging van de schattingsmethode, en niet het gehele stelsel omtrent de beleidswaarde, is deze wijziging geclassificeerd als een schattingswijziging. De impact van deze

schattingwijziging op het boekjaar 2024 bedraagt € 472 miljoen positief. Gegeven de aard van de schattingswijziging kan niet worden bepaald welke invloed deze heeft op de komende jaren.

4.5 Stelselwijziging

In de jaarrekening 2024 is geen sprake van een stelselwijziging.

4.6 Presentatiewijziging

In de jaarrekening 2024 is geen sprake van presentatiewijzigingen.

4.7 Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Rochdale zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen in hoofdstuk 8 of bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

4.8 Verbonden partijen

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook de statutaire bestuurders, directieleden van Rochdale en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Met de meeste van onze deelnemingen hebben we naast ons aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten (veelal onroerende zaken bestemd voor de verhuur) en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken, waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

4.9 Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode zijn alle ontvangsten en uitgaven direct gekoppeld aan de activiteiten.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Aan- en verkopen van deelnemingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betalingen of ontvangsten in geld hebben plaatsgevonden.

4.10 Gescheiden verantwoording DAEB en niet-DAEB

Rochdale heeft de gescheiden verantwoording DAEB en niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. De niet-DAEB-activiteiten van Rochdale zien toe op:

- het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB-tak behoren met als doel de grootstedelijke middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte;
- het verhuren van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk is verbonden aan DAEB-eenheden;
- het aanhouden van belangen (aandelen of participaties) in vennootschappen waarin vastgoed wordt ontwikkeld;
- voorraden (vastgoed bestemd voor verkoop).

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht te komen, wordt een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten wordt in overeenstemming met het door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB-activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn in de volgende tabel nader uiteengezet.

Tabel: uitgangspunten DAEB/niet-DAEB scheiding

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
<p>Direct toewijsbaar aan DAEB- of niet-DAEB-activiteiten. De scheiding vindt plaats aan de hand van de uitgangspunten van het scheidingsvoorstel.</p>	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Activa ten dienste van de exploitatie • Vastgoedbeleggingen • Deelnemingen • Latentie vennootschapsbelasting (vpb) • R/C-groepsmaatschappijen • Debiteuren • Leningen u/g • Voorraden • Schulden kredietinstellingen • Overige kortlopende schulden <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling • Resultaat overige activiteiten • Resultaat deelnemingen • Mutatie voorziening debiteuren <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Desinvesteringskasstromen • Financieringskasstromen
<p>Directe scheiding op basis van bezit. De opbrengsten/kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele verhuureenheid die staat geassocieerd als DAEB dan wel niet-DAEB.</p>	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voorziening onrendabele investeringen • Waarborgsommen <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Huuropbrengsten • Onderhoudslasten • Lasten servicecontracten • Opbrengsten servicecontracten • Verkoopopbrengsten en -lasten • Leefbaarheid • Overige directe operationele lasten exploitatie bezit • Waardeveranderingen vastgoedportefeuille <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ontvangsten en uitgaven verhuur- en servicecontracten • Uitgaven onderhoud • Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen
<p>Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB-/niet-DAEB-tak op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/niet-DAEB. De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/niet-DAEB is: 89%/11%</p>	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Belastingen en premies sociale verzekeringen <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Opbrengsten en kosten overige activiteiten • Toegerekende organisatiekosten <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Personeelsuitgaven • Overige bedrijfsuitgaven

5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

5.1 Regelgeving

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikelen 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderinggrondslag is vermeld, vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans en de winst-en-verliesrekening zijn referenties opgenomen. Deze referenties verwijzen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans en winst-en-verliesrekening worden in de jaarrekening genummerd.

5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

5.3 Verwerking verplichtingen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase, die gelijk staat aan goedkeuring door de RvB van het investeringsbeleid – en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning – heeft plaatsgevonden. Zie verder: 5.11 Voorzieningen.

5.4 Materiële vaste activa

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

VERWERKING GROOT ONDERHOUD

Rochdale verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activaregistratie is te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

Rochdale beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief vastgesteld. Indien het niet mogelijk is de realiseerbare waarde voor het individuele actief te bepalen, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort.

Van een bijzondere waardevermindering is sprake als de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde; de realiseerbare waarde is de hoogste van de opbrengstwaarde en de bedrijfswaarde. Een bijzonder-waardeverminderingverlies wordt direct als last verwerkt in de winst-en-verliesrekening onder gelijktijdige verlaging van de boekwaarde van het betreffende actief.

Indien wordt vastgesteld dat een bijzondere waardevermindering die in het verleden verantwoord is, niet meer bestaat of is afgenomen, dan wordt de toegenomen boekwaarde van de desbetreffende activa niet hoger gesteld dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien geen bijzondere waardevermindering voor het actief zou zijn verantwoord.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verwachte lagere opbrengstwaarde.

5.5 Vastgoedbeleggingen

5.5.1 Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld, gelden voor alle vastgoedbeleggingen de volgende algemene uitgangspunten.

VERKRIJGINGS- OF VERVAARDIGINGSPRIJS

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Bij vastgoed in ontwikkeling worden hierbij tevens direct toerekenbare interne kosten geactiveerd. Toerekening vindt plaats in overeenstemming met paragraaf 5.7.2. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

VERWERKING VAN GROOT ONDERHOUD

Rochdale verwerkt de kosten van investeringen of woningenverbeteringen in bestaand bezit als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd.

5.5.2 DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

VERWERKING VERBETERING VASTGOED IN EXPLOITATIE

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit is het geval indien de werkzaamheden dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- de nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en
- een ingrijpende verbouwing.

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, dat wordt afgebroken en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan minstens 3 van de volgende 4 criteria:

- De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
- Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
- De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
- Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Overige onderhoudslasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit betreffen de werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

TYPERING DAEB- EN NIET-DAEB-VASTGOED

DAEB-vastgoed omvat in beginsel alle sociale huurwoningen, maatschappelijk vastgoed en aanverwante ruimten die verhuurd worden in combinatie met sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed. DAEB-vastgoed is al het vastgoed dat conform het scheidingsvoorstel is geclassificeerd als zijnde DAEB-vastgoed plus het vastgoed dat gedurende het huidige boekjaar is gesocialiseerd. Ofwel, voorheen geliberaliseerde woningen die opnieuw worden verhuurd tegen een sociale huur. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners. In het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is verbijzonderd wat hieronder valt. Een uitzondering op deze hoofdregel zijn zogenaamde overgehevelde woningen en maatschappelijke vastgoed. Dat wordt hierna toegelicht bij niet-DAEB-vastgoed.

Niet-DAEB-vastgoed omvat alle overige woningen en niet-woningen, zoals woningen die in de vrije sector worden verhuurd, aan ondernemers verhuurde winkels en bedrijfsruimten en los verhuurbare parkeergelegenheden. Onder niet-DAEB-vastgoed zijn bij de administratieve scheiding van DAEB- en niet-DAEB ook sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed opgenomen. Het betreft hier zogenoemde overgehevelde sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed, die in de niet-DAEB-tak zijn ingebracht. Dit in overeenstemming met de in de Woningwet bepaalde voorwaarden bij aanvang van de scheiding DAEB-/niet-DAEB.

KWALIFICATIE

Rochdale richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat we beleidskeuzes rondom het vastgoed primair maken met in achtname van onze taak als sociale huisvester. Daarnaast nemen we investeringsbeslissingen mede op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024', met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn.

WAARDERINGSGRONDSLAG

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. We waarden ons vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024').

Marktwaaarde in verhuurde staat is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Rochdale past voor het volledige bezit de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde' toe.

De berekening van de marktwaaarde geschiedt op een modelmatige wijze, waarbij een externe taxateur wordt ingeschakeld. De nauwkeurigheid van de waardering wordt geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde.

COMPLEXINDELING

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde 2024' vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Rochdale maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

WAARDERINGSMETHODE

De marktwaaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen, zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijscategorieën, zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet 'contant' worden gemaakt naar het heden. Tevens wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's: doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan, rekening houdend met de verkoopregels.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip 'marktwaaarde verhuurde staat', zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaatsvindt. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed, alsmede voor studentencomplexen en intramuraal zorgvastgoed is alleen het scenario doorexploiteren van toepassing.

Gezien de omvang van onze portefeuille en de verplichting om het bedrijfsonroerendgoed en het intramurale vastgoed op de full-versie te waarderen, hebben we ervoor gekozen om de full-versie van de waardering toe te passen. In de full-versie is het mogelijk om, op basis van een toetsing door een externe taxateur, vrijheidsgraden voor parameters te gebruiken. Daarbij dient de externe taxateur zowel de waarde van de parameters als de aannemelijkheid van de marktwaaarde, die daarvan het resultaat is, te valideren.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van een marktconform uitgangspunt gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- *Prijsinflatie* voor de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contractuur (vanaf 2026), de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten.
- *Loonstijging* als uitgangspunt voor de stijging van de contractuur (tot en met 2025), de beheerkosten en de verkoopkosten.
- *Bouwkostenstijging* vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten en de verouderingskosten.
- *Leegwaardestijging* is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Rochdale heeft behoudens de benutte vrijheidsgraden, de in het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024’ voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De vrijheidsgraden die we hanteren, worden toegelicht bij de beschrijving van de full-versie verderop in deze paragraaf.

De belangrijkste uitgangspunten uit het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024’ staan in de volgende tabel.

Tabel: macro-economische parameters 2024-2030 e.v.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,60% (3,80%)	3,20% (2,40%)	2,70% (2,00%)	2,00% (2,00%)	2,00% (2,00%)	2,00% (2,00%)	2,00% (2,00%)
Looninflatie	6,60% (5,60%)	4,30% (4,10%)	3,80% (4,10%)	3,80% (4,10%)	3,80% (3,30%)	2,50% (2,50%)	2,50% (2,50%)
Bouwkostenstijging	6,60% (5,60%)	4,30% (4,10%)	3,80% (4,10%)	3,80% (4,10%)	3,80% (3,30%)	2,50% (2,50%)	2,50% (2,50%)
Leegwaarde ontwikkeling	7,90% (2,00%)	2,00% (2,00%)	2,00% (2,00%)	2,00% (2,00%)	2,00% (2,00%)	2,00% (2,00%)	2,00% (2,00%)

*De parameters tussen haakjes betreffen de parameters zoals die ultimo 2023 verwacht waren.

Voor de parameters ‘prijsinflatie’, ‘looninflatie’ en ‘bouwkostenindex’ is gerekend met de meest recente prognose van het CPB (zoals gepubliceerd in het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024’).

In volgende tabel zijn de door ons gehanteerde parameters toegelicht. Indien wij gebruikmaken van vrijheidsgraden in de full-versie, zijn tussen haakjes de parameters uit de basisversie aangegeven.

Tabel: toelichting gehanteerde parameters woongelegenheden (basisversie indien afwijkend)

	2024		2023	
	Bandbreedte	Gemiddelde	Bandbreedte	Gemiddelde
Instandhoudingsonderhoud per vhe*				
Eengezinswoning	€ 546 - € 3.271 (€ 878 - € 2.327)	€ 1.332 (€ 1.396)	€ 517 - € 2.930 (€ 842 - € 2.205)	€ 1.347 (€ 1.424)
Meergezinswoning	€ 491 - € 3.645 (€ 755 - € 2.426)	€ 1.412 (€ 1.122)	€ 472 - € 4.600 (€ 726 - € 2.315)	€ 1.458 (€ 1.194)
Studenteneenheid	€ 550 - € 1.922 (€ 428 - € 2.444)	€ 1.027 (€ 1.226)	€ 528 - € 1.851 (€ 712 - € 2.189)	€ 900 (€ 1.175)
Zorgeenheid (extramuraal)	-	-	-	-
Beheerkosten per vhe				
Eengezinswoning		€ 542		€ 508
Meergezinswoning		€ 532		€ 499
Studenteneenheid		€ 502		€ 471
Zorgeenheid (extramuraal)		€ 491		€ 460
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)			Tarief per gemeente	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)		0,07%		0,07%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)		0,0%		0,0%
Huurderving (% van de huursom)		1,0%		
Mutatiekans bij doorexploiteren	4,0 % - 20,0%	5,50%	4,0 % - 20,0%	5,64%
Mutatiekans bij uitponden	4,0 % - 18,63%	5,54%	4,0 % - 20,0%	5,62%
Mutatieleegstand gereguleerd		0 maanden		
Mutatieleegstand geliberaliseerd		3 maanden		
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)		1,0%		1,0%
Disconteringsvoet*	3,50 - 10,60% (5,21 - 7,57%)	6,20% (6,58%)	4,00 - 9,50% (4,82 - 7,32%)	5,81% (5,77%)

*Bij deze parameter is de vrijheidsgraad toegepast (zie full-versie).

Tabel: huurprijsstijging boven inflatie 2025-2028 e.v.

	2025	2026	2027	2028 e.v.
Laagsegment eenheden	3,00% (n.v.t)	0,50% (n.v.t.)	0,50% (n.v.t)	0,50% (n.v.t)
Middensegment eenheden	4,00% (n.v.t)	1,00% (n.v.t.)	1,00% (n.v.t.)	1,00% (n.v.t.)
Geliberaliseerde eenheden	1,00% (n.v.t.)	1,00% (n.v.t.)	1,00% (n.v.t.)	1,00% (n.v.t.)

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 644 (2023: € 604) per te splitsen eenheid.

De overdrachtskosten per ultimo 2024 (bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten) bedragen 11,4% (2023: 11,4%) van de berekende waarde van een verhuureenheid. Het tarief voor de overdrachtsbelasting voor beleggerswoningen is per 1 januari 2025 gewijzigd naar 8%. In de eindwaardeberekening is rekening gehouden met het verlaagde overdrachtsbelastingtarief.

In onderstaande tabel zijn de door ons gehanteerde parameters toegelicht. Indien wij gebruikmaken van vrijheidsgraden in de full-versie, zijn tussen haakjes de parameters uit de basisversie aangegeven.

Tabel: toelichting gehanteerde parameters parkeergelegenheden (basisversie indien afwijkend)

	2024		2023	
	Bandbreedte	Gemiddelde	Bandbreedte	Gemiddelde
Instandhoudingsonderhoud per vhe				
Parkeerplaats		€ 68		€ 63
Garagebox		€ 228		€ 214
Beheerkosten per vhe:				
Parkeerplaats		€ 34		€ 32
Garagebox		€ 46		€ 43
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)		0,23%		0,23%
Huurderving (% van de huursom)		0%		
Mutatiekans	4,0 - 20,0%	6,53%	4,0 - 20,0%	6,87%
Mutatieleegstand		6 maanden		
Verkoopkosten bij uitponden		€ 644		€ 604
Disconteringsvoet*	5,20 - 12,00% (7,59 - 7,68%)	6,94% (7,62%)	5,40 - 9,00% (7,34 - 7,43%)	6,92% (6,55%)

*Bij deze parameter is de vrijheidsgraad toegepast (zie full-versie).

De huurstijging boven prijsinflatie was in 2024 en 2023 nihil.

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 644 (2023: € 604) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting en notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Tabel: toelichting op de overige nog niet genoemde full-versie vrijheidsgraden wonen/parkeren

Vrijheidsgraad full-versie	Toelichting
Schematische vrijheid	Niet afgeweken van de basisversie.
Markthuur	De markthuur is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties, aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur.
Markthuurstijging	De markthuurstijging is ingeschat door de taxateur omdat dit een betere inschatting geeft van de toekomstige markthuurontwikkeling
Exit yield	Niet afgeweken van de basisversie.
Technische splitsingskosten	Niet afgeweken van de basisversie.
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing.
Erfpacht	Het getaxeerde is in een groot aantal gevallen gelegen op erfpachtgrond, met maatwerk is de erfpacht ingerekend. Deze vrijheidsgraad is indien van toepassing toegepast.

De invulling van de vrijheidsgraden is door de externe taxateur gevalideerd.

In onderstaande tabel zijn de door ons gehanteerde parameters toegelicht. Indien wij gebruikmaken van vrijheidsgraden in de full-versie, zijn tussen haakjes de parameters uit de basisversie aangegeven.

Tabel: toelichting gehanteerde parameters bedrijfsmatig onroerend goed (basisversie indien afwijkend)

	2024		2023	
	Bandbreedte	Gemiddelde	Bandbreedte	Gemiddelde
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo		€ 7,33		€ 6,88
Mutatieonderhoud per m ² bvo		€ 12,29		€ 11,53
Beheerkosten (% van de markthuur)	3%			
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Tarief per gemeente			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%			
Disconteringsvoet*	4,00 - 8,90% (9,07 - 9,91%)	7,23% (9,25%)	4,00 - 10,25% (8,82 - 9,66%)	7,26% (9,13%)

*Bij deze parameter is de vrijheidsgraad toegepast (zie full-versie).

Tabel: toelichting gehanteerde parameters maatschappelijk onroerend goed (basisversie indien afwijkend)

	2024		2023	
	Bandbreedte	Gemiddelde	Bandbreedte	Gemiddelde
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo*		€ 8,91		€ 8,36
Mutatieonderhoud per m ² bvo		€ 14,89		€ 13,97
Beheerkosten (% van de markthuur)	2%			
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Tarief per gemeente			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%			
Disconteringsvoet*	3,75 - 8,50% (9,14 - 9,98%)	6,05% (9,42%)	3,75 - 7,75% (8,89 - 9,73%)	6,17% (8,28%)

*Bij deze parameter is de vrijheidsgraad toegepast (zie full-versie).

Tabel: toelichting gehanteerde parameters intramuraal zorgvastgoed (basisversie indien afwijkend)

Parameters (basisversie indien afwijkend) intramuraal zorgvastgoed	2024		2023	
	Bandbreedte	Gemiddelde	Bandbreedte	Gemiddelde
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo*		€ 11,84		€ 11,11
Mutatieonderhoud per m ² bvo		€ 14,89		€ 13,97
Beheerkosten (% van de markthuur)	2,5%			
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Tarief per gemeente			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%			
Disconteringsvoet*	5,10 - 8,00% (8,07 - 8,91%)	6,75% (8,53%)	5,90 - 8,00% (7,82 - 8,66%)	6,77% (8,28%)

*Bij deze parameter is de vrijheidsgraad toegepast.

Tabel: toelichting op overige nog niet genoemde full-versie vrijheidsgraden BOG/MOG en intramuraal vastgoed

	Toelichting	Parameter	
		2024	2023
Schematische vrijheid	Niet afgeweken van de basisversie.		
Markthuur	De markthuur is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties, aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur.		
Markthuurstijging	De markthuurstijging is opgenomen conform de basisversie.		
Exit yield	De exit yield is ingeschat door taxateur op basis van referenties.	<u>BOG/MOG:</u> Gemiddeld: 7,07% 2,50 - 10,40 %	<u>BOG/MOG:</u> Gemiddeld: 7,06% 2,50 - 12,90 %
		<u>Intramuraal vastgoed:</u> Gemiddeld 7,16% 6,00 - 10,10 %	<u>Intramuraal vastgoed:</u> Gemiddeld 7,07% 5,70 - 11,70 %
Leegwaarde(stijging)	Niet van toepassing.		
Mutatie- en verkoopkans	Niet van toepassing.		
Technische splitsingskosten	Niet afgeweken van de basisversie.		
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing.		
Erfpacht	Het getaxeerde is in een groot aantal gevallen gelegen op erfpachtgrond, met maatwerk is de erfpacht ingerekend. Deze vrijheidsgraad is indien van toepassing toegepast.		

De invulling van alle vrijheidsgraden is door de externe taxateur gevalideerd.

GEHANTEERDE WERKWIJZE TAXATIES

De taxaties zijn intern opgesteld en vervolgens door twee deskundige externe taxateurs gevalideerd. Voor de validatie hebben de taxateurs tezamen een derde deel van de portefeuille getaxeerd door middel van gevel-/zichttaxatie en voor de overige objecten heeft de externe taxateur een markttechnische update uitgevoerd. De onderdelen die getaxeerd zijn, zijn getoetst op basis van referentietransacties.

MUTATIE MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

HERWAARDERING

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

BEPALING BELEIDSWAARDE (TEN BEHOEVE VAN DE TOELICHTING)

Het WSW en de Autoriteit woningcorporaties hebben in het kader van het integraal toezichtkamer de beleidswaarde geïntroduceerd. Corporaties vermelden de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Rochdale en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen, uitgaande van ons beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Het waarderingsscenario. Enkel uitgaan van het scenario doorexploiteren, geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Uitgaan van een looptijd van 60 jaar, zonder eindwaarde.
3. De mutatiehuur. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Het door Rochdale gehanteerde beleid resulteert in een gemiddelde streefhuur van 74% (2023: 75%) van de maximaal redelijke huur.
4. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig ons (onderhouds-)beleid en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. We hanteren hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - Mutatieonderhoud is onderdeel van de onderhoudsbegroting.
 - Achterstallig onderhoud is ingerekend voor zover het een verplichting betreft.
 - E-, F- en G-labels vanwege wettelijke verplichting.
 - De kasstromen erfpacht zijn voor 60 jaar opgenomen.
5. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de winst-en-verliesrekening. We hanteren hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - Voor belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten wordt bij de waardering op marktwaarde gerekend met de gemeentelijke tarieven in een percentage van de WOZ-waarde voor de OZB en met 0,07% (2023: 0,07%) van de WOZ-waarde voor het overige deel van deze post. Dit resulteert in een gemiddelde last per verhuureenheid van € 409 (2023: € 409). In de beleidswaarde berekening is dit vervangen door de begrote lasten van € 414 (2023: € 415) per zelfstandige woonegelegenheid.
 - Overige beheerkosten zijn € 768 (2023: € 640) per woonegelegenheid, terwijl bij de marktwaardering rekening is gehouden met een gemiddelde van € 532 (2023: € 499) per verhuureenheid.
6. Inrekening van de sociale disconteringsvoet in plaats van de marktconteringsvoet.

De norm voor beheer is op basis van kostenfactoren verdeeld over de vhe's. Daarbij is een zelfstandige eenheid 1 kostenfactor en een onzelfstandige eenheid een halve kostenfactor. Voor onderhoud is geen sprake van een norm maar van een in de tijd en per complex gedifferentieerd onderhoudsbedrag.

Deze bedragen zijn afgeleid van de onderliggende meerjarenprognoses van de diverse onderhoudssoorten. De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Rochdale heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Tabel: gehanteerde uitgangspunten in de beleidswaarde

	2024	2023
Een gemiddelde streefhuur in een percentage van de maximaal redelijke huur	74%	75%
Onderhoudsnorm per eenheid	€ 3.008	€ 3.097
Beheernorm per eenheid	€ 1.171	€ 1.055
(Sociale) disconteringsvoet	5,13%	5,42%

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie – afgeleid van de meerjarenbegroting (onderhoudslasten en streefhuur) en de jaarrekening (lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

Rochdale heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

5.5.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

TYPERING

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

WAARDERINGSGRONDSLAG

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde.

5.6 Financiële vaste activa

5.6.1 Deelnemingen

De deelnemingen van Rochdale waarop we invloed van betekenis uitoefenen op het zakelijke en financiële beleid, worden op basis van de vermogensmutatiemethode verwerkt.

Overeenkomstig deze methode worden genoemde deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van Rochdale in de nettovermogenswaarde, vermeerderd met het aandeel in de resultaten van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening. In de winst-en-verliesrekening wordt het aandeel van Rochdale in het resultaat van de deelnemingen opgenomen.

Indien de waarde van de deelneming gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Bij de afwaardering worden andere langlopende belangen in de deelneming die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering, ook meegenomen. Indien en voor zover geheel of ten dele voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan, respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt zo nodig een voorziening opgenomen. Een vervolgens verkregen aandeel in de winst van de deelneming wordt pas weer verwerkt indien en voor zover het cumulatief niet-verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen.

ANDERE DEELNEMINGEN

De deelnemingen waarop Rochdale geen invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid, worden tegen de verkrijgingsprijs gewaardeerd. Als resultaat wordt in aanmerking genomen het in het verslagjaar gedeclareerde dividend van de deelneming, waarbij niet in contanten uitgekeerde dividenden worden gewaardeerd tegen de reële waarde. Indien sprake is van een duurzame waardevermindering, vindt waardering plaats tegen deze lagere waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst-en-verliesrekening.

5.6.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen, worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij rekening wordt gehouden met eventuele bijzondere waardeverminderingen.

5.6.3 Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen, nog niet gebruikte fiscale verrekening mogelijkheden en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen en nog niet gebruikte fiscale verrekening mogelijkheden kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

5.6.4 Leningen u/g

De leningen u/g worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte bedrag, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

5.6.5 Bijzondere waardevermindering van financiële activa

Rochdale beoordeelt op elke balansdatum of voor een financieel actief of een groep van financiële activa objectieve aanwijzingen zijn voor een bijzondere waardevermindering. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bij financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waarderingsverlies wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs ten tijde van de terugname als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt. De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

Bij een investering in eigen-vermogensinstrumenten gewaardeerd tegen kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het financiële actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de actuele vermogenskostenvoet voor een soortgelijk financieel actief. Het bijzondere-waardeverminderingsverlies wordt slechts teruggenomen indien er aanwijzingen zijn dat een in voorgaande jaren in de jaarrekening verwerkt verlies als gevolg van waardevermindering niet meer aanwezig of veranderd is.

5.7 Voorraden

5.7.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Dit betreft grondposities en opgeleverde nieuwbouwwoningen bestemd voor verkoop. De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen, onder aftrek van kosten voor verkoop.

5.7.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Dit betreft vastgoed in aanbouw voor verkoop dat nog niet verkocht is (onderhanden werk). De waardering is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is gebaseerd op de verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

5.8 Onderhanden projecten

De post onderhanden projecten in opdracht van derden bestaat uit het saldo van gerealiseerde projectkosten, toegerekende winst, en indien van toepassing, verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen. Onderhanden projecten worden afzonderlijk in de balans onder de vlottende activa gepresenteerd. Indien de onderhanden projecten een creditstand vertonen worden deze gepresenteerd onder de kortlopende schulden. Uitgaven voor projectkosten voor nog niet verrichte prestaties worden opgenomen onder de voorraden.

5.9 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid wordt in mindering gebracht op de nominale waarde van de vordering.

5.10 Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen en de tegoeden op bankrekeningen. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

5.11 Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

De aanschafwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs is gebaseerd op de gefixeerde boekwaarde per 1 januari 2012. Vanaf 2012 worden investeringsmutaties verwerkt en wordt niet meer afgeschreven.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Daar de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst-en-verliesrekening is gebracht – en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd – is de verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

5.12 Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien Rochdale op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft, waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt

bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

5.12.1 Voorziening onrendabele investeringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen reële waarde, wordt een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. Het vormen van deze voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien het investeringsbesluit is genomen.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de marktwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

5.12.2 Voorziening deelneming

De voorziening deelnemingen is gevormd voor de verwachte uitstroom van middelen doordat de waarde van een deelneming volgens de vermogensmutatiemethode nihil of negatief is geworden en Rochdale instaat voor de schulden van deze deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft deze deelneming tot betaling van onze schulden in staat te stellen.

5.12.3 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor onder andere personeelsaangelegenheden, jubileumuitkeringen aan personeel, loopbaanontwikkeling en overige voorzieningen. De voorzieningen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

De voorziening voor personeel betreft een voorziening voor te verwachten kosten van ontslag van medewerkers waarvoor reeds in het verslagjaar planvorming en interne communicatie met betrokkenen heeft plaatsgevonden. Ook is hierin begrepen de voorziening voor langdurig zieken in verband met te verwachten kosten tot einde dienstverband.

De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van cao-bepalingen, uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met salaris, duur van het dienstverband en leeftijd.

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar.

De overige voorzieningen betreffen voorzieningen voor lopende juridische zaken en een inschatting van de verwachte uitstroom van middelen voor Rochdale.

5.13 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

5.14 Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Dit is meestal de nominale waarde.

5.15 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

5.15.1 Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per verslagdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten. Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingsmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten (zie hoofdstuk 7).

5.15.2 Derivaten en hedge-accounting

In een contract besloten ('embedded') derivaten

Indien in enig contract zodanige bepalingen en afspraken zijn opgenomen die voldoen aan de kenmerken van een derivaat ('embedded derivaat') stelt Rochdale vast of deze bepalingen en afspraken van het contract afgescheiden dienen te worden. Afscheiding vindt plaats als:

- er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract, en;
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat, en;
- het samengestelde instrument niet tegen reële waarde wordt gewaardeerd met verwerking van de reële waardeveranderingen in het resultaat.

In bepaalde huurcontracten is een huurprijsindexatieformule met referentie aan prijsindexcijfers opgenomen. Geconcludeerd is dat geen sprake is van een af te scheiden derivaat, omdat de indexatie uitsluitend uit inflatiecorrectie bestaat.

Derivaten aangehouden voor hedging doeleinden

De rentevoet van lopende en in de toekomst te verwachten zeer waarschijnlijke financieringen is variabel van aard en gebaseerd op Euribor. In de analyse van de financiële risico's heeft Rochdale het risico van renteschommelingen onderkend en geconcludeerd dit risico niet zelf te willen dragen, doch af te dekken

door middel van derivaten. Voor deze derivaten past de groep kostprijs-hedge-accounting toe op basis van generieke documentatie met vastlegging van:

- de algemene hedgestrategie, hoe de hedgerelaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedgerelaties;
- de in het soort hedgerelatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities.

Op het moment van de eerste verantwoording worden deze derivaten gerubriceerd als 'Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting'. De waardering en resultaatbepaling is als volgt:

- Op moment van eerste waardering wordt de kostprijs van het derivaat bepaald; over het algemeen is de uitkomst daarvan een nihil-waarde en wordt geen actief- of passiefpost op de balans opgenomen.
- De vervolgwaaardering geschiedt tegen geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, waarbij een lagere waarde in geval van een effectieve hedgerelatie voor de waardering en resultaatbepaling niet in aanmerking wordt genomen.
- Op moment van eerste waardering alsmede tussentijds bij aanpassing van de contractuele afspraken met betrekking tot het derivaat en/of het afgedekte renterisico van de betreffende lening, wordt bepaald of sprake is van ineffectiviteit. Daartoe wordt beoordeeld of het referentiebedrag van het derivaat niet groter is dan de omvang van de lening, alsmede dat de kritische kenmerken zoals omvang, looptijd, renteherzieningsdata, momenten van betaling van rente en aflossing, basis voor de rentevoet en dergelijke van het derivaat en het afgedekte renterisico aan elkaar gelijk zijn.
- Indien de kritische kenmerken niet aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is dit een indicatie dat de hedgerelatie een ineffectief deel bevat dat door middel van de dollar offset methode wordt berekend.
- Indien en voor zover de ineffectiviteit per balansdatum op cumulatieve basis in een verlies resulteert, wordt de ineffectiviteit verwerkt in de winst-en-verliesrekening van het betreffende boekjaar. Blijkt op een later moment dat het cumulatieve verlies wegens ineffectiviteit is afgenomen, dan wordt deze afname ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Kostprijs-hedge-accounting wordt beëindigd indien:

- het hedge-instrument afloopt, wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument dat nog niet in de winst-en-verliesrekening is verwerkt toen er sprake was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt;
- de hedgerelatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge-accounting. Indien de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, vindt de verwerking van de hedgeresultaten als volgt plaats: indien de verwachte transactie naar verwachting niet meer plaatsvindt wordt het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief buiten de winst-en-verliesrekening of off-balance was gehouden, naar de winst-en-verliesrekening overgebracht.

5.16 Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan het eigendom niet bij Rochdale ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

6.1 Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

De winst-en-verliesrekening wordt verantwoord op basis van de functionele indeling. Omdat Rochdale naast verhuuractiviteiten tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Rochdale. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

6.1.1 Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

6.1.2 Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. Rochdale rekent indirecte kosten toe aan activiteiten op basis van de verdeling van de directe salariskosten per activiteit.

6.2 Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

6.2.1 Huuropbrengsten

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders. Dat betekent dat de volgende maximale huurverhoging van toepassing was voor de huurverhoging per 1 juli 2024:

- lagere (midden)inkomens € 25,- bij een kale huur onder de € 300,-;
- hogere (midden)inkomens en hoge inkomens zijn gemaximeerd op een stijging van € 50,- respectievelijk € 100,-;
- 5,5% voor vrijesectorwoningen.

De huuropbrengsten worden verantwoord onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

6.2.2 Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

6.2.3 Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud (anders dan groot onderhoud) verantwoord voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. Van

toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijkende verplichtingen.

Het reparatie- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst-en-verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de lasten onderhoudsactiviteiten. De salariskosten worden op basis van urenregistratie doorbelast naar de lasten onderhoudsactiviteiten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten van groot onderhoud omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.

6.2.4 Erfpacht

Jaarlijks brengen de gemeenten Amsterdam, Diemen en Zaanstad erfpacht in rekening op basis van canons voor het gebruik van de grond onder de verhuureenheden. De eenmalig afgekochte meerjarige erfpachtcontracten maken deel uit van de vervaardigingsprijs en zijn daarmee onderdeel van de vastgoedbeleggingen.

6.3 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit betreft het resultaat uit verkoopprojecten. Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode).

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst-en-verliesrekening, tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Deze verliezen worden verwerkt in de kostprijs van de omzet. De voorziening voor de verliezen maakt deel uit van de post 'onderhanden projecten'.

De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van vastgoed in ontwikkeling worden verantwoord onder de lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling.

6.4 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen:

- gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- verkoopopbrengst bij levering van vastgoed bestemd voor de verkoop.

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

6.5 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

6.5.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft waardeverminderingen en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering.

6.5.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op marktwaarde in verhuurde staat geactiveerde activa.

6.5.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreft waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

6.6 Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen en sociale activiteiten die niet als investering gekwalificeerd zijn en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Rochdale, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

6.7 Financiële baten en lasten

6.7.1 Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende activa en passiva. Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend, zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

6.7.2 Activeren van rentelasten

Rentelasten worden in geval van nieuwbouw geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en op basis van de gewogen gemiddelde rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst-en-verliesrekening in mindering gebracht op de post 'rentelasten en soortgelijke kosten'.

6.8 Resultaat deelnemingen

Het resultaat is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat, voor zover dit aan Rochdale wordt toegerekend.

6.9 Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Rochdale integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

6.10 Indirecte kosten

6.10.1 Afschrijvingen materiële vaste activa

Op vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven. De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op de historische kostprijs (kantoorpand) of verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode, op basis van de verwachte gebruiksduur (is doorgaans de geschatte gebruiksduur). Met een mogelijke restwaarde van de opstallen wordt geen rekening gehouden. Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

6.10.2 Lonen en salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

6.10.3 Pensioenlasten

Rochdale heeft voor zijn werknemers de pensioenregeling ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW), met uitzondering van circa 30 werknemers die vallen onder Stichting Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid (BpfBOUW). In beide gevallen betreft het een middelloonregeling. Hierbij is een pensioen toegezegd aan het personeel op pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Rochdale heeft in het geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat.

De pensioenregelingen zijn overeenkomstig RJ 271 verwerkt als een toegezegde bijdrageregeling.

De pensioenlasten in de winst-en-verliesrekening bestaan uit de verschuldigde premies over het lopende boekjaar. Te betalen premie dan wel vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

De door SPW gepubliceerde dekkingsgraad per 31 december 2024 bedraagt 129,0% (2023: 128,8%). De door BpfBOUW gepubliceerde dekkingsgraad per 31 december 2024 bedraagt 125,8% (2023: 123,9%). Hiermee voldoen de pensioenfondsen aan de minimale vereiste ondergrens van 104% die voorgeschreven is door De Nederlandsche Bank (DNB).

7. Financiële instrumenten en risicobeheersing

(bedragen x 1.000, tenzij anders vermeld)

De gegevens die in deze toelichting zijn opgenomen, verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen, als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

7.1 Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Rochdale is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. Dat wil zeggen dat voor 85% van de leningenportefeuille een vaste rente geldt (eventueel via swap). In dit kader maakt Rochdale tevens gebruik van afgeleide financiële instrumenten, zoals renteswaps ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit onze financieringsactiviteiten. We gebruiken deze instrumenten uitsluitend indien er een onderliggende lening aanwezig is en de toepassing tot een positie van de totale leningenportefeuille leidt, die vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Hierbij passen we kostprijs-hedge-accounting toe (zie 9.10.1 Overlopende passiva). Het beleid van Rochdale is om niet te handelen in financiële instrumenten.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van Rochdale zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico) en marktrisico. Het beleid van de groep om deze risico's te beperken is als volgt.

KREDIETRISICO

Voor Rochdale is het risico inzake huurdebiteuren relatief hoog; het saldo aan huurdebiteuren ultimo 2024 bedraagt € 6.267. Hiervoor is een voorziening getroffen ad € 4.719 en er wordt ingezet op optimalisering van de huurincasso-activiteiten om het risico te verkleinen.

De kredietinstellingen waarmee wij zakendoen, voldoen aan de credit ratings zoals benoemd in ons treasury statuut. De ratings veranderen continue en wij monitoren periodiek of wordt ze passen binnen het treasury statuut.

LIQUIDITEITSRISICO

Dit betreft het risico dat de groep over onvoldoende middelen beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat we aan onze verplichtingen kunnen voldoen, zijn naast het aantrekken van langlopende leningen, ook kasgeld- en rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 25.000. Voor 2024 geldt dat deze kasgeld- en rekening-courantkredietfaciliteiten zijn onderverdeeld in een gecommiteerde faciliteit van € 10.000 en een niet-gecommiteerde faciliteit van € 15.000.

VALUTARISICO

Rochdale is alleen werkzaam in Nederland, waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn. Er is dus geen sprake van een valutarisico.

RENTERISICO (PRIJS- EN KASSTROOMRISICO'S)

Rochdale loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt de groep het risico dat de marktwaarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen

in de marktrente (i.c. prijsrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

Voor vorderingen en schulden met variabele rente loopt de groep risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). Voor schulden met variabele renteaftspraken wordt het kasstroomrisico deels afgedekt om het risico van een rentestijging te mitigeren. Dit wordt gedaan door renteswapcontracten af te sluiten, waarbij de variabele rente wordt geruild voor een vaste rente. Zie verder: 9.10.1 Overlopende passiva.

7.2 Rentevoet leningen kredietinstellingen met resterende looptijden

Ter beoordeling van het prijsrisico dat de groep loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden. De gewogen gemiddelde rentevoet van de leningen kredietinstellingen bedraagt 3,00% (2023: 2,97%). De stijging in de gewogen gemiddelde rentevoet is ontstaan door aflossingen en het aantrekken van 6 langlopende leningen met een hogere rentevoet.

Tabel: renteklasse versus looptijd, in €

Restant looptijd	31-12-2024 Renteklasse						Totaal
	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	> 7%	
1-5 jaar	57.913	40.000	43.132	-	-	-	141.045
> 5 jaar	604.667	237.040	506.279	-	-	-	1.347.986
Totaal	662.580	277.040	549.411	-	-	-	1.489.031

Bovenstaande overzicht is exclusief het agio op de leningen ontstaan door de leningruil met Vestia.

7.3 Kasstroomrisico's leningen kredietinstellingen

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen en de eindaflossingen:

Tabel: aflossingen 2025-2029, in €

	Beginstand	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Eindstand
2025	1.489.031	-2.698	-21.892	1.464.441
2026	1.464.441	-1.644	-1.136	1.461.661
2027	1.461.661	-1.682	-17.500	1.442.479
2028	1.442.479	-1.722	-49.427	1.391.330
2029	1.391.330	-1.762	-50.000	1.339.568

De duration van de leningenportefeuille kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 16,4 jaar (2023: 15,0 jaar). In de vervalkalender is geen rekening gehouden met nieuw aan te trekken leningen.

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per leningensoort toegelicht:

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd, dan wel tot het renteherzieningsmoment gefixeerd. Het risico van deze leningen betreft:
 - een hogere dan wel lagere rente dan de oude contractrente, op het moment van renteherziening;
 - herfinanciering van de eindaflossing van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.
- De rente van de variabel rentende leningen (roll-over leningen) is gebaseerd op driemaands- en maands-Euribor. De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het Euribor-percentage en een liquiditeitsopslag die varieert van +10 basispunt tot +20 basispunten.

- Het renterisico van 1 roll-over lening (waarbij de rente per drie maanden wordt herzien) is in 2023 voor € 10.000 afgedekt met rente-instrumenten (zijnde renteswaps). Het rentepercentage van deze lening bedroeg 4,47%.
- Rochdale heeft per ultimo 2024 in totaal voor € 50.600 aan basisrenteleningen in de leningenportefeuille. De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd 5 jaar bedraagt. Na 5 jaar dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden, waar geen minimale looptijd voor geldt. De rentepercentages van de 9 basisrenteleningen liggen tussen de 3,19% en 4,79%, inclusief de kredietopslag van tussen de 5 basispunten en de 33 basispunten.

7.4 Reële waarde

De reële waarde van de belangrijkste in de balans en niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van de groep luidt als volgt:

Tabel: financiële instrumenten, in €

	Reële waarde		Boekwaarde	
	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2023
In de balans opgenomen:				
Schulden aan kredietinstellingen	1.527.094	1.407.443	1.489.031	1.348.466
Niet in de balans opgenomen:				
Renteswaps	986	1.092	-	-

De marktwaarde van de leningen is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor plus 0,81% opslag voor de gemiddelde looptijd van leningen van 15,0 jaar. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

Basisrentelening:

- De marktwaarde is bepaald door enkel de basisrente (= rente exclusief opslag) te nemen.
- De marktwaarde betreft de waarde vanaf rekendatum tot einde looptijd.

Renteconversie:

- De marktwaarde betreft de waarde vanaf rekendatum tot renteconversie.

Roll-over lening:

- Wordt niet berekend (marktwaarde = nominale waarde).

De marktwaarde van de renteswaps is berekend tegen de Eonia-curve en is inclusief opgelopen rente. De 1-jaars marktrente exclusief opslag bedraagt ultimo 2024 2,33%.

Indien de marktwaarde van de leningen berekend zou worden exclusief kredietopslag dan bedraagt deze € 1.726.368 (2023: € 1.499.534).

8. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Het management dient veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

8.1 Waardering vastgoedportefeuille

8.1.1 Vastgoedportefeuille, marktwaarde in verhuurde staat

De belangrijkste uitgangspunten die zijn gehanteerd bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat van het op actuele waarde gewaardeerde DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, zijn uiteengezet in paragraaf 9.2. De volgende aspecten met een bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere onzekerheid.

GEMIDDELDE RESTERENDE LOOPTIJD BESTAANDE HUURCONTRACTEN

Deze is voor contracten met een bekende looptijd gebaseerd op de contractueel minimaal resterende contractduur. Voor woningen die zijn verhuurd aan huurders met recht op huurbescherming is voor de marktwaarde op basis van historische informatie de gemiddelde mutatiegraad op respectievelijk 4,94% (doorexploiteren) en 4,40% (uitponden) bepaald.

HUURBELEID

Sinds 2013 mogen woningcorporaties de huren voor huishoudens met een relatief hoog verzamelinkomen jaarlijks extra verhogen. Met deze maatregel wil het kabinet het zogenaamde scheef wonen tegengaan en de doorstroming op de woningmarkt bevorderen. Rochdale maakt gebruik van deze toegestane ruimte en is voornemens dat in de komende jaren ook te doen.

Op 9 februari 2016 stemde de Tweede Kamer in met het nieuwe Huurbeleid. Onderdeel hiervan is de huursombenadering, die per 1 januari 2017 is ingevoerd. Uitgangspunt voor 2024 is een huursomstijging van maximaal 0,5% onder de gemiddelde CAO-ontwikkeling voor de sociaal verhuurde woningen. Rochdale volgt jaarlijks het huurbeleid.

PASSEND TOEWIJZEN

Vanaf 1 januari 2016 moeten corporaties passend toewijzen. Dit betekent dat aan minstens 95% van de mensen met potentieel recht op huurtoeslag een woning wordt toegewezen met een huur onder de aftoppingsgrens (€ 650,43 of € 697,07). Daarnaast is in ons huurbeleid voor 2024 vastgelegd om 75% van de vrijkomende woningen, ongeacht recht op huurtoeslag, te verhuren onder de aftoppingsgrens. Dit aandeel ligt iets hoger dan in de Amsterdamse Samenwerkingsafspraken, waar wordt uitgegaan van minimaal 70%.

8.1.2 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase, die gelijk is aan de goedkeuring van het investeringsbesluit door de RvB en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

8.2 Verwerking fiscaliteit

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Rochdale een fiscale strategie gekozen en een fiscale meerjarenprognose opgesteld. De belangrijkste standpunten waar stelling ingenomen is, betreffen:

- het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- de fiscale onderhoudsvoorziening;

Rochdale volgt in de fiscale strategie en fiscale meerjarenprognose de binnen de sector gangbare standpunten naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

9. Toelichting op de geconsolideerde balans

(x € 1.000, tenzij anders vermeld)

9.1 Materiële vaste activa

De mutaties in de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

Tabel: mutaties in onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie, in €

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2024	2023
Stand per 1 januari		
Verkrijgingsprijzen	49.963	48.532
Afschrijvingen	-22.095	-20.099
Cumulatieve waardeverminderingen		
Boekwaarde	27.868	28.433
Mutaties		
Investeringsen	1.831	1.431
Afschrijvingen	-2.220	-1.996
Overboekingen van vastgoedbeleggingen in exploitatie	-	-
Terugneming van waardeverminderingen	-	-
Totaal mutaties	-389	-565
Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	51.794	49.963
Afschrijvingen	-24.315	-22.095
Cumulatieve waardeverminderingen	-	-
Boekwaarde	27.479	27.868

Voor de post 'onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie' worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- Automatisering : lineair 5 jaar
- Vervoermiddelen : lineair 5 jaar
- Inventaris kantoor : lineair 5 of 10 jaar
- Kantoorgebouw (componentenbenadering):
 - Casco : lineair 40 jaar
 - Installaties : lineair 20 jaar

Het kantoorpand inclusief inventaris is verzekerd voor € 41.238. De boekwaarde van het kantoorpand bedraagt € 19.796 en is gelijk aan de vervaardigingsprijs minus lineaire afschrijvingen.

Rochdale heeft het WSW gevlmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het kantoorpand. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

Voor de toekomstige kosten van groot onderhoud aan de bedrijfsgebouwen is geen voorziening voor groot onderhoud gevormd.

9.2 Vastgoedbeleggingen

De mutaties in het vastgoed zijn in het volgende schema samengevat:

Tabel: verloop vastgoed, in €

	DAEB-vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Boekwaarden per 1 januari	6.931.370	7.505.183	1.018.698	1.074.210	91.788	25.825
Investerings	73.042	51.934	14.952	19.550	129.233	128.621
Opleveringen	35.175	17.001	-	812	-35.175	-17.813
Desinvesteringen	-11.392	-37.697	-2.261	-1.297	-	-
Aanpassing reële waarde	551.568	-593.018	83.860	-47.628	-	-
Overige mutaties	3.390	17.161	-2.608	-17.175	-	-
Waardeverminderingen	-41.868	-29.194	-11.234	-9.774	-20.013	-44.845
Totaal mutaties	609.915	-573.813	82.709	-55.512	74.045	65.963
Boekwaarden per 31 december	7.541.285	6.931.370	1.101.407	1.018.698	165.833	91.788

INVESTERINGEN

In 2024 is € 73.042 geïnvesteerd in het DAEB-vastgoed in exploitatie en € 14.952 in het niet-DAEB-vastgoed. Dit betreft onder andere de projecten Vlietstraat, Van Deyssebuurt, Hasebroekstraat en Motorwal. Er zijn veel projecten in de aanloopfase waarbij nog beperkt geld is uitgegeven.

OPLEVERINGEN

In 2024 zijn 3 projecten opgeleverd:

- Oostzijderpark 1F (73 woningen in Zaandam)
- Weespertrekvaart 1B (68 Woningen in Amsterdam)
- Kwadijkerpark fase 1 (48 woningen in Purmerend).

OVERIGE MUTATIES

Dit betreft voor € 3.802 verkopen van DAEB naar niet-DAEB. Het restant ad € -/- 412 betreft diverse mutaties van geringe omvang.

AUTONOME MARKTONTWIKKELING

De reële waarde mutatie is in 2024 uitgekomen op een stijging van € 582.326. Dit is het saldo van € 635.428 aan ongerealiseerde waardeveranderingen en € -/- 53.102 aan onrendabele investeringen. Deze onrendabele investeringen betreffen uitgaven die onttrokken worden aan de voorziening onrendabele top en uitgaven op projecten waar nog geen investeringsbesluit voor is genomen. Het totaal aan gerealiseerde waardeveranderingen (of onrendabele investeringen) in de winst-en-verliesrekening bedraagt € 114.081.

De factoren die de waarde mutatie beïnvloed hebben, zijn:

- de gewijzigde leegwaarde(ontwikkeling)
- de gewijzigde markthuurgewinst(ontwikkeling)
- de gewijzigde disconteringsvoet
- het effect van de gewijzigde overdrachtsbelasting op de eindwaarde
- de effecten van de macro-economische parameters op de opbrengsten en kosten
- overige (markt)ontwikkelingen.

Tabel: toewijzing van de waardeontwikkeling

Factoren	
Leegwaarde ontwikkeling	€ 911.371
De gewijzigde markthuur	€ 76.016
De stijging van de disconteringsvoet	-€201.677
De gewijzigde overdrachtskosten	€ 65.165
Macro-economische parameters	€ 30.754
De ingevoerde middenhuur	-€ 420.573
Overige (markt) ontwikkelingen	€ 229.909
Totaal	€ 690.965

ONGEDEELD EIGENDOM

Rochdale heeft gezamenlijk met Stichting DUWO 2 complexen met 1.139 verhuureenheden in ongedeeld eigendom. Het belang van Rochdale in dit ongedeeld eigendom bedraagt 50%. Deze verhuureenheden worden gewaardeerd tegen 50% van de totale waarde van deze complexen. In 2024 is het complex Zuiderzeeweg gesloopt. Dit betreft 235 woningen in gedeeld eigendom.

WSW-HYPOTHEEKRECHTEN

Rochdale heeft het WSW gevormachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruikgemaakt.

JURIDISCHE EN FEITELIJKE VERPLICHTINGEN INZAKE DE WAARDERING VAN HET VASTGOED

Het besluit van 27 maart 2017 tot wijziging van het BTIV voegt nieuwe regelgeving toe voor de verkoop van corporatiebezit. Kort samengevat heeft dat consequenties voor blijvend gereguleerde woningen: woningen met 144 of minder WWS-punten. De kopende partij is verplicht deze woningen zeven jaar te exploiteren. Uitponden is pas vanaf het achtste jaar toegestaan.

Rochdale heeft met de gemeente Diemen afspraken gemaakt over de verkoop van woningen. Op grond van deze afspraken is verkoop mogelijk bij een beperkt aantal complexen in de gemeente Diemen. De complexen waar verkoop niet mogelijk is, zijn gewaardeerd op het doorexplotatiescenario.

De in Amsterdam werkzame corporaties hebben met de Gemeente Amsterdam in 2023 gewerkt aan nieuwe gemeenschappelijke prestatieafspraken. Deze zijn in maart 2024 ondertekend. Onderdeel van deze afspraken is dat verkoop is toegestaan, maar er zijn wel beperkingen opgelegd. Zo mogen de gezamenlijke corporaties verkopen tot er nog minimaal 47.000 sociale huurwoningen aanwezig zijn in de stadsdelen Centrum en Zuid en de gebieden Oud-West, Oostelijk Havengebied, Overhoeks en Houthavens.

Aangezien dit volume niet aan het individuele vastgoed is toe te rekenen, is hier bij de waardering van het vastgoed geen rekening mee gehouden. Evenmin is het mogelijke effect van deze afspraak voor Rochdale te kwantificeren, omdat niet te bepalen is of en zo ja op welk moment het verkoopvolume in de verschillende marktgebieden bereikt zal worden.

SCHATTINGEN

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen ten opzichte van de huidige marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen voor de woningportefeuille (sociaal en commercieel). Deze is gewaardeerd volgens de DCF-methode.

Tabel: gevoeligheidsanalyse

Parameter	Gehanteerd in marktwaarde 31-12-2024	Afwijking t.o.v. gehanteerde waarde	Effect op marktwaarde	Relatief effect op marktwaarde
Mutatiegraad (door-exploiteren/uitponden)	4,00 – 20,00%	Plus 1,0%	€ 418.000	4,79%
Disconteringsvoet	3,50 – 10,60%	Plus 0,5%	€ -612.000	- 7,0%
Leegwaarde ontwikkeling	6% - 2%	Min 1,0%	€ -450.000	- 5,15%

Op basis van de gevoeligheidsanalyse marktwaarde vastgoed in exploitatie is zichtbaar dat de disconteringsvoet en de leegwaardeontwikkeling de grootste invloed hebben op de uitkomst van de marktwaarde per 31 december 2024. Een aanpassing van 0,50% in de disconteringsvoet geeft een mutatie van € 612.000 en een aanpassing van de leegwaardeontwikkeling met 1,0% heeft een mutatie van € 450.000 tot gevolg. Deze mutaties leiden niet direct tot andere uitkomsten bij de beoordeling van de solvabiliteit en andere vermogensratio's per 31 december 2024. De financiële positie is hiermee beperkt gevoelig voor schommelingen in de belangrijkste variabele en in de marktwaardeberekening.

Tabel: uitponden versus doorexploiteren, in €

Marktwaarde in verhuurde staat	Jaarrekening	Waarde vastgoed-portefeuille op basis van doorexploiteren	Waarde vastgoed-portefeuille op basis van uitponden
Totaal	8.642.692	1.787.710	6.854.982
Woningen	8.362.354	1.544.208	6.818.146
BOG/MOG/ZOG	230.967	230.967	n.v.t.
Parkeren	49.371	12.535	36.836

Van de marktwaarde betreffende de woningen zoals gewaardeerd in de jaarrekening 2024 is 82% gebaseerd op basis van het scenario uitponden. In totaal betreft dit 29.580 verhuureenheden. Voor het overige deel van de marktwaarde is het scenario (door)exploiteren van toepassing. Deze verdeling wordt vooral veroorzaakt door de forse toename van de leegwaarde en de leegwaarde indexering.

INFORMATIE BELEIDSWAARDE

De beleidswaarde bedraagt:

Tabel: beleidswaarde, in €

	2024	2023
DAEB-vastgoed in exploitatie	3.646.162	2.620.822
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	768.612	683.315
Stand per 31 december	4.414.774	3.304.137

De opbouw van de beleidswaarde per 31 december 2024 laat zich als volgt presenteren:

Tabel: opbouw van de beleidswaarde, in €

	DAEB		Niet-DAEB	
	2024	2023	2024	2023
Marktwaaarde per 31 december	7.541.285	6.931.370	1.101.407	1.018.698
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	-1.066.611	461.644	-54.459	92.889
Aanpassing naar huurbeleid (maximale streefhuur)	-1.996.199	-2.927.607	-224.459	-290.325
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid	-1.171.284	-1.571.027	-96.208	-122.969
Aanpassing beheerkosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-304.175	-273.558	-17.848	-14.978
Sociale disconteringsvoet	643.146	n.v.t.	60.179	n.v.t.
Totaal aanpassingen	-3.895.123	-4.310.548	-332.795	-335.383
Beleidswaarde per 31 december	3.646.162	2.620.822	768.612	683.315

GEVOELIGHEIDSANALYSE

In onderstaande tabel is aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Tabel: gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde	Relatief effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 442 miljoen lager	-9,94%
Streefhuur per maand	€ 25 lager	€ 208 miljoen lager	-4,69%
Lasten onderhoud	€ 100 hoger	€ 148 miljoen lager	-3,34%
Lasten beheer	€ 100 lager	€ 148 miljoen hoger	3,34%

De disconteringsvoet is een marktwaardeparameter en is afhankelijk van de markt c.q. het risico dat in de markt wordt ingeschat en is daarmee een onzekere variabele. Anders is het met de overige uitgevoerde gevoeligheidsanalyses. Deze zijn afhankelijk van het beleid van de corporatie en zullen daardoor redelijk stabiel zijn.

EIGEN VERMOGEN

Per 31 december 2024 is in totaal € 6.327.626 aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2023: € 5.800.674). Dit is het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024' bepaald. Daarmee is de waardering conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De marktwaarde in verhuurde staat kan Rochdale niet realiseren. De beleidswaarde is een betere indicatie voor het bedrag dat Rochdale kan terugverdienen uit de exploitatie van het vastgoed. Het verschil tussen marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde bedraagt € 4.227.918. Dit bedrag is dan ook tevens het deel van het eigen vermogen dat beklemd is vanwege de maatschappelijke doelstellingen die Rochdale nastreeft. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Rochdale. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren

zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB-)huurwoningen.

Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteits- en beheerbeleid van de corporatie.

VERZEKERING EN ZEKERHEDEN

De vastgoedbeleggingen zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. De verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum bedraagt € 80.000 per gebeurtenis. Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

9.3 Financiële vaste activa

Het verloop van de financiële vaste activa kan als volgt worden gespecificeerd:

Tabel: het verloop van de financiële vaste activa, in €

	Deelnemingen	Vorderingen op groepsmaatschappijen waarin wordt deelgenomen	Latente belastingvordering(en)	Leningen u/g	Totaal
Stand per 1 januari 2024	5.104	-	69.116	745	74.965
Stortingen/opnamen	-	-	-	-	-
Resultaat deelnemingen	571	-	-	-	571
Mutatie voorziening	-571	-	-	-	-571
Aflossingen	-	-	-	-87	-87
Waardevermindering	-	-	-	-	-
Overige mutaties	-65	4	-5.676	-	-5.737
Stand per 31 december 2024	5.039	4	63.440	658	69.141

VORDERINGEN OP OVERIGE MAATSCHAPPIJEN WAARIN WORDT DEELGENOMEN

Dit betreft een achtergestelde lening verstrekt aan verbinding Stichting Financiering Sekrepatu met een nominale waarde van € 3.100 en met een variabel rentepercentage van maximaal 1,5% per jaar. De lening eindigt op 12 juni 2037. Omtrent zekerheden is niets overeengekomen.

Vanwege de ontwikkeling van de economische situatie in Suriname, waaronder een zeer hoge inflatie wordt de kans dat de lening (volledig) wordt afgelost steeds kleiner ingeschat. Daarom is besloten de lening voor 100% te voorzien, net als bij de andere twee deelnemende Amsterdamse woningcorporaties.

LENINGEN U/G

In de leningen u/g zitten geen bedragen met een looptijd korter dan één jaar.

9.3.1 Deelnemingen

De deelnemingen betreffen:

Tabel: deelnemingen in 2024

	Aandeel	Resultaat boekjaar ¹	Eigen vermogen per 31-12-2024	Resultaat deelneming 2024
Overige deelnemingen				
Banne Binnen Beheer B.V.	50%	-	223	-
Banne Binnen C.V.	49%	-	8.605	-
De Jonge Voorn B.V.	20%	-	-	-
De Jonge Voorn C.V.	19,6%	-	840	-
Kwadijkerpark Beheer B.V.	50%	-	-12	-
Kwadijkerpark C.V.	49,5%	571	-2.162	571
Ontwikkelingsmaatschappij De	49,5%	-	-	-
Totaal		-	7.494	571
Overige kapitaalbelangen				
WoningNet N.V.	15,5%	-	-	-

1. Op basis van de (concept)jaarrekening van de deelneming over 2024

In het resultaat deelneming zijn correcties uit oude jaren opgenomen. Derhalve wijkt het resultaat deelneming in sommige gevallen af van het resultaat over het boekjaar.

9.3.2 Latente belastingvordering(en)

De samenstelling van verwerkte en niet-opgenomen beschikbare verrekenbare tijdelijke verschillen en compensabele verliezen is als volgt:

Tabel: samenstelling latentie, in €

	1-1-2024	Correcties voorgaande jaren	VPB last/bate huidig boekjaar	Verdiscontering	Aanpassing via vermogen	31-12-2024
Compensabele verliezen	62.249	-	-6.005	-	-	56.244
Onderhoudsvoorziening	-	-	-	-	-	-
Leningen en derivaten	4.176	-	-190	-	-	3.986
Afschrijvingspotentieel	2.752	-	444	-	-	3.196
Agio leningruil Vestia	-	-	-	-	-	-
Vastgoed in ontwikkeling	36	-	75	-	-	111
Vastgoed verkocht onder voorwaarden	-97	-	-	-	-	-97
Totaal	69.116	-	-5.676	-	-	63.440

Waarvan opgenomen onder de actieve latenties € 63.440 en onder de passieve latenties € 0.

Tabel: latentie nominale waarde en contante waarde, in €

	Nominale waarde latentie 25,8%	Contante waarde	Looptijd in jaren
Compensabele verliezen	63.929	56.244	10
Waarderingsverschillen vastgoedbeleggingen	-852.509	-	n.b.
Fiscaal afschrijvingspotentieel Vastgoedbeleggingen	4.618	3.196	35
Waarderingsverschil vastgoed ten behoeve van de exploitatie	173	-	n.b.
Waarderingsverschil deelnemingen	1.380	-	n.b.
Vastgoed verkocht onder voorwaarden	-97	-97	1
Onderhanden projecten voor verkoop	111	111	1
Overige voorzieningen	232	-	n.b.
Fiscaal (dis)agio langlopende leningen	5.201	3.986	37
Financiële instrumenten	-	-	0
Niet-aftrekbare rente artikel 15b Wet Vpb 1969	23.874		
Totaal	-753.088	63.440	

De latenties zijn gewaardeerd op basis van contante waarde tegen 2,22% (2023: 2,22%).

Rochdale heeft haar beleid afgestemd op haar volkshuisvestelijke karakter. Bij het contant maken van het vastgoed is voor een aantal latenties, waaronder de Niet-aftrekbare rente artikel 15b Wet Vpb 1969, de veronderstelling gehanteerd dat er in de toekomst geen afwikkelmoment zal zijn van de te vormen latentie. Hierdoor bedraagt de contante waarde van die betreffende latenties nihil. De latenties zijn hiermee wel opgenomen in de tabel met eigenschappen hierboven, maar niet als latentie gewaardeerd.

De niet-opgenomen verrekenbare tijdelijke verschillen hebben betrekking op compensabele verliezen. Van de compensabele verliezen is het waarschijnlijk dat toekomstige fiscale winst beschikbaar komt ter compensatie of dat mogelijkheden tot verrekening kunnen worden benut, binnen 10 jaar na balansdatum. De niet-opgenomen verliezen zijn daarom nihil (2023: € nihil).

De Vpb-aangiften tot en met fiscaal boekjaar 2022 zijn definitief afgerond.

9.3.3 Leningen u/g

Onder leningen u/g zijn begrepen meerdere leningen uit hoofde van de Startersrenteregeling. De boekwaarde van deze leningen bedraagt ultimo boekjaar € 658 (2023: € 745). De gemiddelde resterende looptijd van de Startersrenteregeling is afhankelijk van de looptijd van de hypotheek of eerdere woningverkoop. In de leningen u/g zitten geen bedragen met een looptijd korter dan één jaar. Omtrent zekerheden is niets overeengekomen.

9.4 Voorraden

Tabel: voorraden, in €

	31 december 2024	31 december 2023
Vastgoed bestemd voor de verkoop	5.564	5.564
Totaal voorraden	5.564	5.564

In de post 'vastgoed bestemd voor de verkoop' zitten geen afwaarderingen naar lagere opbrengstwaarde. Het betreft met name grondposities.

9.5 Onderhanden projecten

De onderhanden projecten positie betreft een project waarbij na renovatie een deel van de woningen verkocht worden. Het deel van het project dat verkocht wordt is in de jaarrekening verantwoord als zijnde 'onderhanden projecten'.

Voor onderhanden projecten die per balansdatum niet zijn voltooid, bedraagt de cumulatieve netto-omzet € 0 (2023: € 0). Het totaal aan ontvangen voorschotten voor nog uit te voeren projecten bedraagt € 0 (2023: € 0) en is opgenomen onder 'vooruitontvangen op bestellingen' onder kortlopende schulden.

Tabel: onderhanden projecten, in €

	31 december 2024	31 december 2023
Projecten	4	234
Totaal onderhanden projecten	4	234

Onderhanden projecten waarvan de gefactureerde termijnen hoger zijn dan de gerealiseerde projectopbrengsten worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

9.6 Vorderingen

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

9.6.1 Huurdebiteuren

Tabel: huurdebiteuren, in €

	31 december 2024	31 december 2023
Zittende huurders	4.032	3.089
Vertrokken huurders	2.178	1.870
Overig	57	22
	6.267	4.981
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-4.719	-2.867
Totaal huurdebiteuren	1.548	2.114

De stijging van de huurdebiteuren is toe te wijzen aan laat betalende intermediaire verhuurders (gemeenten, zorgpartijen en leegstandsbeheerders), de landelijke politiestaking waardoor deurwaarderdossiers werden opgeschort en als gevolg van het grote aantal bezwaren vanwege de servicekostenafrekeningen waardoor er een hoger openstaand debiteurensaldo is dan voorgaande jaren.

9.6.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Over de vorderingen waarover een rente wordt berekend, geldt een tarief van 12-maands Euribor verhoogd met 2%-punt opslagen.

9.6.3 Belastingen en premies van sociale verzekering

Tabel: belastingen en premies van sociale verzekering, in €

	31 december 2024	31 december 2023
Vennootschapsbelasting	2.060	-
Totaal belastingen en premies van sociale verzekering	2.060	0

9.6.4 Overige vorderingen

Tabel: overige vorderingen, in €

	31 december 2024	31 december 2023
Overige debiteuren	5.363	881
Overige vorderingen	90	65
Totaal overige vorderingen	5.453	946

9.6.5 Overlopende activa

Tabel: overlopende activa, in €

	31 december 2024	31 december 2023
Vooruitbetaalde kosten	861	3.256
Totaal overlopende activa	861	3.256

9.7 Liquide middelen

Tabel: liquide middelen, in €

	31 december 2024	31 december 2023
Kas/bank	4.459	15.210
Deposito's	42	42
Totaal liquide middelen	4.501	15.252

De liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking. Inbegrepen is een saldo gelden onderweg van € 288.

ZEKERHEDEN

De huisbankier heeft aan Rochdale kasgeld- en rekening-courantkredietfaciliteiten ter beschikking gesteld voor een totaalbedrag van € 25.000. Deze kasgeld- en rekening-courantkredietfaciliteiten zijn onderverdeeld in een gecommiteerde faciliteit van € 10.000 en een niet-gecommiteerde faciliteit van € 15.000. Van het krediet is in het boekjaar geen gebruikgemaakt.

9.8 Groepsvermogen

Het eigen vermogen wordt in de toelichting op de balans in de enkelvoudige jaarrekening nader toegelicht.

9.9 Voorzeningen

Tabel: verloop van de voorzieningen, in €

	Stand per 01-01-2024	Dotaties	Ottrek- kingen	Vrijval	Stand per 31-12-2024
Voorziening onrendabele investeringen	76.732	137.586	-74.112	-22.527	117.679
Overige voorzieningen	1.981	545	-403	-	2.123
Totaal voorzieningen	78.713	138.131	-74.515	-22.527	119.802

Van de voorzieningen is een bedrag van € 60.735 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Een bedrag van € 948 heeft een verwachte looptijd langer dan 5 jaar.

9.9.1 Voorziening onrendabele investeringen

De voorziening onrendabele investeringen betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten voor de ontwikkeling van vastgoedeenheden waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

Aanvullend op de voorziening onrendabele top investeringen is er een bedrag opgenomen van € 12.272 vanwege het verschil tussen de verkoopwaarde (marktwaarde in verhuurde staat op 1 januari 2024) en de marktwaarde in verhuurde staat ultimo 2024 van de 509 woningen die in januari 2025 aan Wooncompagnie zijn verkocht.

9.9.2 Overige voorzieningen

Onder overige voorzieningen zijn de volgende voorzieningen opgenomen:

Tabel: overige voorzieningen, in €

	31 december 2024	31 december 2023
Jubileumuitkeringen	683	605
Loopbaanontwikkeling	1.317	1.212
Personeel	123	164
Totaal overige voorzieningen	2.124	1.981

De voorziening inzake personeel betreft de kosten die direct samenhangen met in gang gezette beëindigingen van dienstverbanden en een voorziening voor langdurig zieken. De huidige voorziening is de beste inschatting voor de verwachte uitstroom van middelen voor Rochdale. Bij het bepalen van de voorziening is onder andere rekening gehouden met eventueel uit te keren vergoedingen en te verstrekken huurkortingen.

9.10 Langlopende schulden

Tabel: langlopende schulden, in €

	Stand per 31-12-2024	Aflossings- verplichting 2025	Resterende looptijd > 1 jaar	Waarvan looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.489.031	24.590	1.464.441	1.339.568
Agio leningen	17.702	432	17.270	15.952
Overige schulden	8.920	189	8.731	7.974
Totaal langlopende schulden	1.515.653	25.211	1.490.442	1.363.494

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan 1 jaar ad € 25.211 (2023: € 15.056), waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden.

De leningen die een variabele rentecomponent bevatten, bestaan voor:

- € 10.000 uit variabele leningen waarvan het renterisico voor € 10.000 is afgedekt door de afgesloten rente-swapcontracten;
- € 50.600 uit basisrenteleningen waarin de basisrente voor langere tijd is vastgelegd en de opslag binnen een paar jaar wordt herzien;
- € 50.000 uit leningen met een variabele rente waarin een terugstortfaciliteit aanwezig is. Dit betreft 2 leningen (elk een 1-maands-rollover) van € 25.000 per stuk waarbij ultimo 2024 voor € 40.000 is teruggestort.

Voor het totaalbedrag aan schulden/leningen van overheid en kredietinstellingen is borging van het WSW verkregen.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de toelichting op de financiële instrumenten zoals opgenomen in hoofdstuk 7.

Het vervalschema van de langlopende schulden in de komende 5 jaar is als volgt:

Tabel: vervalschema langlopende schulden, in €

	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar
Schulden/leningen kredietinstellingen	2.781	19.182	51.149	51.762
Agio leningen	434	436	439	441
Overige schulden	189	189	189	189
	3.404	19.807	51.777	52.392

9.10.1 Schulden/leningen kredietinstellingen

De mutaties in 2024 van de post 'schulden/leningen overheid en kredietinstellingen' kunnen als volgt worden toegelicht:

Tabel: schulden/leningen overheid en kredietinstellingen, in €

	2024	2023
Stand per 1 januari	1.366.600	1.276.651
Nieuwe leningen	220.000	135.000
Agio op nieuwe leningen	-	-
Aflossingen	-79.435	-44.624
Aflossing en opname op lening met terugstortfaciliteit	-	-
Vrijval agio leningen	-432	-427
Stand per 31 december	1.506.733	1.366.600

Het agio op de leningen is ontstaan door de Vestia-leningruil waarbij leningen met een marktconforme rente (0,535%) zijn geruild voor leningen met een niet-marktconforme (hogere) rente (4,860%). Het bedrag betreft het verschil tussen de boekwaarde van de aan Vestia overgedragen leningen en reële waarde van de van Vestia overgenomen leningen. De toevoeging is direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage onder de post 'overige organisatiekosten' en valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd van de van Vestia overgenomen leningen.

Voor de variabel rentende leningen is voor € 10.000 aan renteswaps aangegaan om het variabel renterisico op deze leningen af te dekken.

HEDGES

Algemene hedgestrategie

Rochdale voerde een strategie om het risico op wijzigingen van toekomstige rentekastromen uit hoofde van bestaande en zeer waarschijnlijk in de toekomst af te sluiten leningen af te dekken. Daartoe werden als hedge-instrumenten renteswapcontracten afgesloten. Met een renteswap ontvangt de groep een variabele rente van de tegenpartij en betaalt zij een vaste rente terug. In de laatste jaren zijn geen hedgecontracten meer afgesloten. De laatste hedgetransactie dateert van 15 juli 2008.

Effectiviteit hedgerelatie

Hedge-accounting wordt toegepast aangezien sprake is van een effectieve hedgerelatie (100%). De kritische kenmerken (onder andere omvang en looptijd) van de hedge-instrumenten komen hierbij overeen met die van de afgedekte posities. Voor elke verslaggevingsperiode wordt de effectiviteit van de hedgerelaties getest middels het vergelijken van de kritische kenmerken, die de waarde van de instrumenten het meest beïnvloeden. Indien ineffectiviteit wordt vastgesteld, wordt deze in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Op het aanwezige derivaat wordt kostprijs-hedge-accounting toegepast.

RENTESWAPS

Rochdale heeft een payerswapcontract afgesloten om het renterisico voortvloeiend uit een leningencontract met een variabele rente af te dekken. De betalingscondities van de renteswap stemmen overeen met die van de onderliggende lening. Zoals onder de waarderingsgrondslagen toegelicht past de corporatie daarbij kostprijs-hedge-accounting toe, waardoor de renteswap tegen kostprijs wordt gewaardeerd (nagenoeg nihil) en waardemutaties niet in het resultaat worden verantwoord.

De waarde in het economische verkeer van dit financiële instrument bestaat uit het bedrag dat de groep zou ontvangen of betalen om dit contract te beëindigen.

Tabel: renteswapportefeuille, naar looptijd en waarde

Derivaat	Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	Te betalen rente	Te ontvangen rente	Marktwaarde 31-12-2024	Marktwaarde 31-12-2023
ING	-10.000	15-07-2008	15-07-2028	4,65%	EUR3M	-986	-1.092
Niet in de balans opgenomen marktwaarde (vanwege toepassing kostprijs-hedge-accounting)						-986	-1.092

De aan hiervoor genoemde derivaten gekoppelde variabel rentende leningen betreft:

Tabel: variabel rentende leningen gekoppeld aan derivaten, naar looptijd en waarde

Geldgever	Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	Te betalen variabele rente	Gekoppeld aan derivaat
NWB	10.000	08-09-2008	15-07-2028	EUR3M	ING
Totaal	10.000				

Voor het effectieve deel van de hedge worden de resultaten van het hedge-instrument en de afgedekte positie overeenkomstig de regels voor kostprijs-hedge-accounting van Richtlijn 290 gelijktijdig in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Omdat de hedge volledig effectief is, zijn de resultaten gelijk en tegengesteld aan elkaar waardoor het netto-effect in de winst-en-verliesrekening nihil zal zijn.

WSW-HYPOTHEEKRECHTEN

Rochdale heeft het WSW gemachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het onderliggende bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

AFLOSSINGSSYSTEEM

De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixe kostprijsstelsel.

9.10.2 Overige schulden

Tabel: overige schulden, in €

	31 december 2024	31 december 2023
Waarborgsommen	4.194	4.030
Vooruitontvangen huren	4.726	4.914
Totaal overige schulden	8.920	8.944

De reële waarde van deze overige langlopende schulden benadert de boekwaarde. De specificatie van de waarborgsommen is als volgt:

Tabel: waarborgsommen, in €

	2024	2023
1 januari		
Ontvangen waarborgsommen	3.951	3.943
Rente waarborgsommen	79	79
	4.030	4.022
Mutaties		
Toegevoegde rente	31	4
Toegevoegde waarborgsommen	525	357
Uitbetaalde rente	-6	-4
Uitbetaalde waarborgsommen	-386	-349
	164	8
31 december		
Ontvangen waarborgsommen	4.090	3.951
Rente waarborgsommen	104	79
	4.194	4.030

De waarborgsommen betreffen de uit hoofde van de huurovereenkomst van huurders ontvangen bedragen die dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van het bedrag dat bij beëindiging van de huurovereenkomst door de huurder aan mutatiekosten en achterstallige huur verschuldigd mocht zijn. In 2024 is 1,61% (2023: 0,01%) rente toegerekend. De waarborgsom inclusief samengestelde rente wordt bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend. Sinds 2011 wordt van nieuwe huurders in de sociale sector geen waarborgsom gevraagd. De reden hiervoor is dat we de lasten van nieuwe huurders willen beperken.

De post 'vooruitontvangen huren' heeft betrekking op de verhuring van de Amstelmeerschool aan de gemeente Amsterdam met een resterende looptijd variërend van 20 tot 40 jaren.

9.11 Kortlopende schulden

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

Voor het kortlopende deel van langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden.

9.11.1 Belastingen en premies van sociale verzekering

Tabel: belastingen en premies van sociale verzekering, in €

	31 december 2024	31 december 2023
BTW	7.593	3.529
Loonheffing	1.692	1.505
Vennootschapsbelasting	--	1.526
Totaal belastingen en premies van sociale verzekering	9.285	6.560

9.11.2 Overlopende passiva

Tabel: overlopende passiva, in €

	31 december 2024	31 december 2023
Niet vervallen rente	22.017	18.827
Vooruitontvangen huren	5.912	5.404
Servicekosten	6.070	6.137
Overige	6.504	6.965
Totaal overlopende passiva	40.503	37.333

9.12 Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

9.12.1 Steigereiland Noord, Amsterdam

Bij de realisatie van het appartementencomplex Steigereiland Noord in Amsterdam zijn 24 appartementen opgeleverd die vallen onder de Koopbrugregeling. Deze houdt in dat Rochdale 80% van het eigendom heeft verkocht en 20% van het eigendom als voorraad heeft opgenomen. Zowel Rochdale als de koper hebben het recht om het resterende deel terug te kopen respectievelijk verkopen tegen 20% respectievelijk 80% van de vrije verkoopwaarde. In 2024 zijn er geen Koopbrugwoning verkocht. Per 31 december 2024 stonden er nog 10 appartementen onder de Koopbrugregeling. In de jaarrekening is het 20%-deel tegen kostprijs onder de voorraden in de balans opgenomen voor € 158.

9.12.2 Koopgarantwoningen

Er zijn in het verleden 6 woningen verkocht onder koopgarantvoorwaarden. Per 31 december 2024 stonden er nog 5 woningen onder de koopgarantregeling. Daarbij heeft Rochdale het eerste recht c.q. een terugkoopverplichting tegen de dan geldende marktwaarde. In de jaarrekening is de verstrekte koperskorting (25%) tegen kostprijs onder de voorraden in de balans opgenomen voor € 220.

9.12.3 Leaseverplichtingen

Rochdale is leaseverplichtingen aangegaan voor het gebruik van leaseauto's. De totale leaseverplichting bedraagt € 3.138. Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van leases als volgt te specificeren:

Tabel: leaseverplichtingen, in €

Te betalen	
Binnen 1 jaar	801
Tussen 1 en 5 jaar	2.271
Meer dan 5 jaar	66

Gedurende het verslagjaar is € 1.437 aan leasekosten in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

9.12.4 Erfpachtverplichtingen

Voor onroerende zaken zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan met een variërende looptijd tot maximaal 50 jaar. De jaarlijkse last voor de erfpacht voor 2025 is € 821. Dit bedrag neemt af tot € 469 per jaar in 2029. De verplichting binnen 5 jaar bedraagt € 3.123.

9.12.5 Onderhoudsverplichtingen

Woningstichting Rochdale is ultimo 2024 € 3.260 (2023: € 4.200) aan verplichtingen voor planmatig onderhoud en € 1.480 aan Investerings PO+ aangegaan. De uitvoering hiervan zal binnen 1 jaar plaatsvinden. Met betrekking tot calamiteiten en veiligheid (brandveiligheidsprojecten) is Rochdale ultimo 2024 € 20 (2023: € 500) aan verplichtingen aangegaan.

Daarnaast heeft Rochdale een langlopend contract voor de vervanging van individuele cv-installaties. Dit contract is ingegaan op 1 januari 2016 en eindigt van rechtswege op 31 december 2033. De omvang betreft circa € 2.400 per jaar.

De jaarlijkse lasten voor contractonderhoud bedragen circa € 10.040. Daarnaast bedraagt de contractuele verplichting voor contracten voor servicekosten € 3.930. Voor dagelijks onderhoud zijn ultimo 2024 verplichtingen aangegaan voor € 570.

9.12.6 Verplichtingen inzake projecten

Rochdale heeft ultimo 2024 voor ongeveer € 354.558 aan verplichtingen inzake de ontwikkeling van projecten (sloop, nieuwbouw en/of renovatie) (2023: € 182.847).

9.12.7 WSW-obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Rochdale een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Rochdale opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2024 bedroeg de heffing 0,0297% (€ 0,4 miljoen) en de obligo lening 2,6% (€ 35,6 miljoen).

Het WSW verwacht vanwege de lopende verplichtingen en de geraamde groei van het geborgde volume de komende jaren elk jaar obligo te moeten heffen. Rochdale zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 18 miljoen moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele gecommiteerd obligo te moeten verstrekken om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Zoals nu verwacht ligt dit in de range van 0,08% tot 0,12% bruto van het geborgde schuldrestant per jaar. Dit is ruimschoots onder het vastgestelde maximum van 0,34% bruto jaarlijks obligo, zoals opgenomen in het Reglement van Deelneming. Voor Rochdale bedraagt dit maximaal € 4,7 miljoen per jaar.

De maximale obligoverplichting bedraagt € 58,9 miljoen per 31 december 2024 (€ 52,7 miljoen per 31 december 2023). Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Rochdale het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Rochdale verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

9.12.8 Levering onder ontbindende voorwaarden

Op 28 december 2022 heeft Rochdale een stuk grond aan de Naritaweg in Amsterdam aangekocht via een Groninger Akte. Dit houdt in dat de grond is geleverd, maar de koopsom ad € 4,74 miljoen nog niet is betaald. De eigendom is verkregen onder ontbindende voorwaarden. De ontbindende voorwaarden lopen af zodra de koopprijs is voldaan of uiterlijk op 20 december 2027.

9.12.9 Overige aansprakelijkheidsverplichtingen

Rochdale is commanditair (stille) vennoot in de onder hoofdstuk 4.3 opgenomen samenwerkingsverbanden zonder rechtspersoonlijkheid en is aansprakelijk tot het bedrag van het ingebrachte kapitaal.

10. Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

(x € 1.000, tenzij anders vermeld)

10.1 Huuropbrengsten

Tabel: huuropbrengsten, in €

	2024	2023
Woningen en woongebouwen	274.644	266.679
Onroerende zaken niet zijnde woningen	19.415	19.029
Totaal te ontvangen huurinkomsten	294.059	285.708
Huurderving wegens leegstand	-4.282	-4.106
Mutatie voorziening debiteuren	-2.007	-901
Totaal huuropbrengsten	287.770	280.701

Het totaal aan te ontvangen huurinkomsten is gewijzigd als gevolg van:

- verhoging van de huren wegens huurverhoging per 1 juli voor een bedrag van € 7.204;
- het in exploitatie komen van nieuwe woningen en woongebouwen of van aangekochte woningen en het uit exploitatie nemen van eenheden (bezitsmutaties) voor een bedrag van € 511;
- verhoging van de huren wegens mutatie en woningverbetering tot een bedrag van € 718;
- effecten 2023 en overige mutaties (bezitsmutaties, algemene huurverhoging, mutaties en woningverbetering) voor een bedrag van € - 83.

Tabel: nettohuuropbrengsten per gemeente, in €

	2024	2023
Amsterdam	220.365	213.951
Diemen	18.645	18.174
Landsmeer	2.877	2.788
Purmerend	17.322	16.474
Zaanstad	28.561	29.314
Totaal huuropbrengsten	287.770	280.701

10.2 Opbrengsten servicecontracten

Tabel: opbrengsten servicecontracten, in €

	2024	2023
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	26.685	24.494
Vergoedingsderving wegens leegstand	-536	-479
Mutatie voorziening debiteuren	-177	-66
Totaal opbrengsten servicecontracten	25.972	23.949

10.3 Lasten servicecontracten

Tabel: lasten servicecontracten, in €

	2024	2023
Stookkosten	12.729	10.922
Elektra	3.417	4.818
Schoonmaakkosten	3.772	3.655
Overig	9.541	8.176
Toegerekende organisatiekosten	318	561
Totaal lasten servicecontracten	29.777	28.132

In de post stookkosten zit in 2023 ook de tegemoetkoming blokverwarming ad. € 6.700 opgenomen. Onder de post 'overig' worden ook niet-verrekenbare servicekosten uit voorgaande jaren verantwoord. In de stookkosten is inbegrepen de aanschaf van nieuwe verbruiksmeters ad € 4 (2023: € 86). De aanschaf wordt in 10 jaar verrekend met de huurders.

10.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Tabel: lasten verhuur- en beheeractiviteiten, in €

	2024	2023
Toegerekende organisatiekosten	24.162	20.704
Overige lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.314	1.552
Totale lasten verhuur- en beheeractiviteiten	26.476	22.256

10.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

Tabel: lasten onderhoudsactiviteiten, in €

	2024	2023
Planmatig onderhoud	34.104	41.103
Mutatieonderhoud	24.702	23.132
Reparatieonderhoud	25.918	19.062
Contractonderhoud	10.714	8.985
Bijdrage aan onderhoud voor VvE's	14.462	14.513
Overig	974	1.972
Subtotaal onderhoudslasten	110.874	108.767
In kosten begrepen dekking eigen onderhoudsdienst	-2.566	-2.360
Toegerekende organisatiekosten	20.801	23.560
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	129.109	129.967

10.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Tabel: overige directe operationele lasten exploitatie bezit, in €

	2024	2023
Belastingen en verzekeringen	17.376	16.345
Erfpacht	940	1.062
Algemene overige bedrijfslasten	444	1.158
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	18.760	18.565

10.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengst van de vastgoedportefeuille is gestegen naar € 16.831 (2023: € 15.251). Dit wordt veroorzaakt door een stijging van de gemiddelde verkoopprijs, de aantallen verkopen zijn gelijk gebleven ten opzichte van 2023. Daarnaast is de verkoopopbrengst van bedrijfsonroerendgoed toegenomen.

10.8 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de vorming van de voorziening voor de onrendabele top voor projecten waarvoor investeringsbesluiten zijn genomen in 2024. Eventuele terugname van in het verleden verantwoorde waardeveranderingen worden ook hier verantwoord.

Doordat de koopovereenkomst met Wooncompagnie voor de verkoop van 509 woningen is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat per 1-1-2024, die lager is dan de marktwaarde in verhuurde staat per 31-12-2024, is er een verschil ontstaan van € 12.271 en verantwoord onder Overige waardeveranderingen Vastgoedportefeuille.

10.9 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de aanpassing van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie.

10.10 Overige organisatiekosten

GRONDSLAGEN VOOR DE TOEGEREKENDE ORGANISATIEKOSTEN

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur-, verkoop- en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, die onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en overige activiteiten. Een deel van de kosten wordt op basis van geschreven uren vanuit het primaire proces doorbelast aan de activiteiten. Voor de overige kosten wordt de verdeling als volgt gemaakt.

De directe kosten zijn gebaseerd op kostenplaatsadministratie. De indirecte kosten worden toegerekend op basis van een percentage die gebaseerd is op de verdeling van werkzaamheden per functiegroep.

Tabel: organisatiekosten, in €

	2024	2023
Lonen en salarissen	38.925	34.990
Inhuur personeel	7.428	12.066
Afschrijvingen op materiële vaste activa	2.220	1.996
Automatiseringskosten	8.339	7.615
Huisvestingskosten	2.166	2.237
Kantoorkosten	340	363
Autokosten	1.751	1.523
Overige personeelskosten	2.562	2.464
Advieskosten	1.421	1.006
Overige organisatiekosten	2.284	2.549
Totaal organisatiekosten	67.436	66.809

De organisatiekosten zijn toegerekend aan:

Tabel: toegerekende organisatiekosten, in €

	2024	2023
Toegerekende organisatiekosten verhuur- en beheer	24.162	20.703
Toegerekende organisatiekosten onderhoud	20.801	23.559
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedbelegging	318	671
Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	1.367	1.302
Toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	-	-
Toegerekende overige organisatiekosten	7.851	8.104
Waardeveranderingen (activa i.o. voor verhuur)	10.606	10.813
Verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Lasten servicecontracten	2.331	1.657
Totaal	67.436	66.809

Overige organisatiekosten betreffen personeelskosten, overige bedrijfslasten en overhead van functies welke niet toe te rekenen zijn aan primaire activiteiten.

10.11 Leefbaarheid

Tabel: uitgaven aan leefbaarheid, in €

	2024	2023
Leefbaarheidsuitgaven voor sociale activiteiten	1.466	1.145
Leefbaarheidsuitgaven voor fysieke activiteiten	3.478	3.011
Toegerekende organisatiekosten	478	65
Totaal leefbaarheid	5.422	4.221

10.12 Rentelasten en soortgelijke kosten

Tabel: rentelasten en soortgelijke kosten, in €

	2024	2023
Rentelast leningen kredietinstellingen	42.954	38.007
Rentelast waarborgsommen	31	4
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	543	606
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	43.528	38.617

De hiervoor vermelde rentelast van leningen van kredietinstellingen kan als volgt worden gespecificeerd:

Tabel: specificatie rentelasten, in €

	2024	2023
Rentelast van leningen met een vaste rente	41.757	37.037
Rentelast van leningen met een variabele rente	1.197	970
Totaal rentelast leningen kredietinstellingen	42.954	38.007

10.13 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Tabel: belastingen, in €

	2024	2023
Acute belastingen	4.804	8.124
Mutatie latente belastingen in boekjaar	5.676	4.205
Totaal belastingen	10.480	12.329

€	2024
Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening	573.109

<i>Verwachte belasting tegen het toepasselijk tarief (25,8%)</i>	147.849
--	---------

Belastingeffect van de belangrijkste componenten van de belastinglast	
Permanente verschillen	4.002
Investeringsfaciliteiten	-
Niet-aftrekbare rente (ATAD 1)	-8.806
	-4.804

Mutatie latenties	
Opwaardering latentie	-
Afwaardering latentie	-8.870
Impact door aanpassing van het belastingtarief	-
Impact door aanpassing van de verdisconteringsvoet	3.194
	-5.676

Correcties voorgaande jaren (acuut & latent)	
Verwerking regeling vermindering verhuurderheffing	-
Overige correcties	-
	-

Totale VPB last	10.480
Effectief belastingtarief	1,8%

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8%. De lagere effectieve belastingdruk ad -1,7% wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Hieronder volgt een specificatie van de verschillen tussen het resultaat in de jaarrekening en het fiscaal resultaat:

Tabel: verschillen tussen het resultaat in de jaarrekening en het fiscaal resultaat, in €

	2024
Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening	573.109
Hogere waardering verkoopopbrengsten	5.104
Lagere waardering bedrijfslasten	-49.661
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-520.102
Waarderingsverschil resultaat financiële vaste activa	114
Dotatie herinvesteringsreserve	-10.292
Hogere renteopbrengsten	5.726
Niet aftrekbare kosten ('Oort')	107
Investeringsfaciliteiten	0
Niet-aftrekbare 15b-rente	34.239
Totale belaste winst	38.344
Verrekenbaar verlies	-19.672
Belastbaar bedrag*	18.672

*Het toepasselijke belastingtarief is overeenkomstig voorgaand jaar.

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Rochdale een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die openlijk met de fiscus wordt gecommuniceerd door middel van een standpuntenbrief. Rochdale heeft geen convenant voor horizontaal toezicht. Het is mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast en mutatie in de belastinglatenties over 2024 en 2023 zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

Het belangrijkste standpunt betreft het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen; Rochdale volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

Rochdale valt onder de reikwijdte van de Wet minimumbelasting 2024 (Pijler 2) die per 31 december 2023 in Nederland in werking is getreden, en volgt en beoordeelt de effecten van deze regelgeving. Vanwege toepassing van de transitierregels van artikel 14.2 Wet minimumbelasting 2024 zal dit niet leiden tot het betalen van een bijheffing voor Pijler 2 Winstbelasting over de periode 2024-2028 .

10.14 Resultaat deelnemingen

Tabel: resultaat deelnemingen, in €

	2024	2023
Resultaat Amstelkwartier Beheer BV*	23	-25
Resultaat Banne Binnen Beheer B.V.	-	-
Resultaat Banne Binnen C.V.	-	-
Resultaat De Jonge Voorn B.V.	-6	-
Resultaat Kwadijkerpark Beheer B.V.	-	-
Resultaat Kwadijkerpark C.V.	271	-271
Resultaat Ontwikkelingsmaatschappij de Zaanwerf II C.V.	-	-
Totaal resultaat deelnemingen	289	-296

*Amstelkwartier beheer BV is geliquideerd in 2022. Resultaat in 2023 in groepsmaatschappij verwerkt. Het resultaat in 2024 komt doordat de liquide middelen zijn afgeboekt als onderdeel van afwikkeling van de liquidatie.

10.15 Personeelskosten

Tabel: personeelskosten, in €

	2024	2023
Lonen en salarissen	24.859	21.894
Inhuur personeel	7.428	12.066
Subtotaal lonen en salarissen	32.287	33.960
Sociale lasten	5.190	4.687
Pensioenlasten	3.413	3.360
Totaal personeelskosten	40.890	42.007

Het aantal fulltime equivalenten in dienst bedroeg per peildatum 31 december 2024: 466,41 (2023: 434,70). Hiervan zijn 29,18 fte (2023: 33,1) in dienst bij geconsolideerde deelnemingen, zijnde Rochdale Onderhoud B.V. Er zijn geen werknemers buiten Nederland werkzaam.

10.16 Afschrijvingen

Tabel: afschrijvingen, in €

	2024	2023
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.220	1.996
Totaal afschrijvingen materiële vaste activa	2.220	1.996

10.17 Accountants honoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants honoraria inclusief omzetbelasting ten laste van het resultaat gebracht:

Tabel: accountants honoraria, in €

	2024	2023
Controle van de jaarrekening	325	307
Andere controlewerkzaamheden	60	95
Fiscale advisering	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-
Totaal accountants honoraria	385	402

Het accountants honorarium voor de controle van de jaarrekening is inclusief meer- en minderwerk van het vorige boekjaar. Andere controlewerkzaamheden bestaan uit de controle van de dVi, subsidieverklaringen en specifieke controleopdrachten.

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij Rochdale zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).

Opgegeven worden de lasten voor het boekjaar waarop de (controle)werkzaamheden betrekking hebben ('toegerekend aan het boekjaar'). Indien een deel van de (controle)werkzaamheden wordt verricht na het boekjaareinde (in het volgende boekjaar), zal daarvoor derhalve een overlopende post worden gevormd (toerekening).

10.18 Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2024 hebben zich de volgende gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

Medio 2024 is met Wooncompagnie een koopovereenkomst gesloten over verkoop 509 woningen in Purmerend voor een verkoopprijs van € 100.469. Het doel van de verkoop is meer financieringsruimte te creëren voor het invullen van onze nieuwbouwambitie.

De waarde van de overeenkomst is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat per 1 januari 2024. De verkoop heeft in januari 2025 plaatsgevonden. Van de verkoopprijs is € 49.375 betaald in geld en € 51.094 in overgenomen leningen.

Aangezien de verkoopovereenkomst is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat per 1 januari 2024 is er een verschil ontstaan met de waarde van het vastgoed in verhuurde staat ultimo 2024. Dit heeft geleid tot een correctie van -/- € 12.271 in de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed.

11. Enkelvoudige balans per 31 december 2024

(na voorgestelde resultaatbestemming)

Activa

(x € 1.000)	31 december 2024	31 december 2023
Vaste activa		
<i>Materiële vaste activa</i>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	27.479	27.868
	27.479	27.868
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
DAEB-vastgoed in exploitatie	7.541.285	6.931.370
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.101.407	1.018.698
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	165.833	91.788
	8.808.525	8.041.856
<i>Financiële vaste activa</i>		
13.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	1.904	1.904
13.3.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	7.472	10.286
13.3.3 Andere deelnemingen	669	669
Latente belastingvordering	63.440	69.116
Leningen u/g	658	745
	74.143	82.720
Som der vaste activa	8.910.147	8.152.444
Vlottende activa		
<i>Vorraden</i>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	378	378
	378	378
<i>Onderhanden projecten</i>		
	4	234
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	1.548	2.114
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	48	1.146
Belastingen en premies van sociale verzekeringen	2.060	-
Overige vorderingen	5.453	946
Overlopende activa	861	3.256
	9.971	7.462
<i>Liquide middelen</i>		
	3.766	14.780
Som der vlottende activa	14.119	22.854
TOTAAL ACTIVA	8.924.266	8.175.298

Passiva

(x € 1.000)	31 december 2024	31 december 2023
13.3.4 <i>Eigen vermogen</i>		
Herwaarderingsreserve	6.327.626	5.800.750
Overige reserves	893.883	858.129
	7.221.509	6.658.879
<i>Voorzieningen</i>		
Voorziening onrendabele investeringen	117.679	76.732
Overige voorzieningen	2.123	1.981
	119.802	78.713
<i>Langlopende schulden</i>		
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.506.733	1.366.600
Overige schulden	8.920	8.944
	1.515.653	1.375.544
<i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan leveranciers	14.152	15.014
13.3.5 Schulden aan groepsmaatschappijen	1.803	1.921
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.163	6.440
Overige schulden	1.714	1.462
Overlopende passiva	40.470	37.325
	67.302	62.162
TOTAAL PASSIVA	8.924.266	8.175.298

12. Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2024

(x € 1.000)	2024	2023
Huuropbrengsten	287.770	280.701
Opbrengsten servicecontracten	25.972	23.949
Lasten servicecontracten	-29.777	-28.132
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-26.476	-22.256
Lasten onderhoudsactiviteiten	-129.109	-129.967
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-18.760	-18.565
<i>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	109.620	105.730
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
<i>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	16.831	15.251
Toegerekende organisatiekosten	-318	-671
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-12.030	-13.905
<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop</i>	4.483	675
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-107.989	-79.080
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	623.156	-640.646
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	515.167	-719.726
Opbrengsten overige activiteiten	-	-
Kosten overige activiteiten	-	-7
<i>Nettoresultaat overige activiteiten</i>	-	-7
<i>Overige organisatiekosten</i>	-8.503	-9.751
<i>Leefbaarheid</i>	-5.422	-4.221
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en	-6	3
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.593	1.317
Rentelasten en soortgelijke kosten	-43.527	-38.616
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	-41.941	-37.296
Resultaat voor belastingen	573.404	-664.596
Belastingen	-10.480	-12.330
13.4.1 Resultaat deelnemingen	-295	-996
RESULTAAT NA BELASTINGEN	562.630	-677.922

13. Toelichting op de enkelvoudige balans en de winst-en-verliesrekening

De toelichting op de balans en winst-en-verliesrekening is beperkt tot die posten die in belangrijke mate afwijken van de corresponderende posten in de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

13.1 Algemene toelichting

Rochdale heeft in de enkelvoudige jaarrekening met dezelfde schattingswijziging te maken als in de geconsolideerde jaarrekening (zie paragraaf 4.4 t/m 4.6).

13.2 Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de vennootschappelijke jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk voor zover in dit hoofdstuk geen andere grondslagen zijn vermeld.

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de in hoofdstuk 5 en 6 opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

13.2.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde in overeenstemming met paragraaf 5.6.1 in de geconsolideerde jaarrekening.

Het resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen wordt bepaald en verantwoord in overeenstemming met paragraaf 5.6.1. in de geconsolideerde jaarrekening.

13.2.2 Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen

Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte respectievelijk ontvangen bedrag, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

13.3 Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2024

(x € 1.000, tenzij anders vermeld)

13.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Het verloop van deze post is als volgt:

Tabel: deelnemingen in groepsmaatschappijen, in €

	Boekwaarde 01-01-2024	Stortingen/ uitkeringen	Resultaat deelneming	Waarde- wijzigingen	Boekwaarde 31-12-2024
Rochdale Exploitatie- en Projectontwikkeling B.V.	-9.341	-	-446	-	-9.787
Rochdale Holding B.V.	-1.241	-	156	-	-1.085
Rochdale Marktontwikkeling B.V.	-111	-	-6	-	-117
Rochdale Onderhoud B.V.	1.904	-	-	-	1.904
Subtotaal	-8.789	-	-295	-	-9.084
Saldering negatieve deelneming met vordering op deelneming	10.693	-	-	295	10.988
Totaal deelnemingen	1.904	-	-295	295	1.904

Rochdale staat, met uitzondering van Rochdale Onderhoud B.V., formeel niet garant voor de deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde, maar heeft deze negatieve waarde wel in een voorziening opgenomen aangezien zij ingeval de betreffende deelneming niet aan haar verplichtingen kan voldoen voornemens is om deze verplichting over te nemen. In alle groepsmaatschappijen heeft Woningstichting Rochdale volledig eigendom.

13.3.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Tabel: vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen, in €

	Stand per 31-12-2024	Voorziening	Balans per 31-12-2024	Balans per 31-12-2023
Rochdale Exploitatie- en Projectontwikkeling B.V.	10.134	-9.787	347	356
Rochdale Holding B.V.	8.209	-1.085	7.124	9.951
Rochdale Marktontwikkeling B.V.	117	-116	1	1
Totaal vorderingen op groepsmaatschappijen	18.460	-10.988	7.472	10.308

Op 11 juni 2015 zijn flexibele kasgeldleningen verstrekt aan Rochdale Exploitatie- en Projectontwikkeling B.V., Rochdale Holding B.V. en Rochdale Marktontwikkeling B.V. De kasgeldleningen zijn in 2024 verlengd. De hoogte van de limieten zijn respectievelijk € 11.200, € 38.000 en € 6.000. De rente over de opgenomen bedragen van de kasgeldleningen is gelijk aan 3-maands Euribor met een opslag van 100 basispunten.

13.3.3 Andere deelnemingen

Tabel: andere deelnemingen

	Aandeel	Resultaat boekjaar	Eigen vermogen per 31-12-2024
Andere deelnemingen			
Ontwikkelingsmaatschappij De Zaanwerf II C.V.	49,50%	-	
Overige kapitaalbelangen			
WoningNet N.V.*	15,50%	-	

*Geen cijfers over 2022 beschikbaar. Het eigen vermogen is conform de meest recent beschikbare cijfers weergegeven.

13.3.4 Eigen vermogen

HERWAARDERINGSRESERVE

Tabel: verloop van de herwaarderingsreserve, in €

	2024	2023
Stand per 1 januari	5.800.750	6.522.580
Realisatie verkoop	-7.761	-8.265
Realisatie door sloop	-608	-20.107
Mutatie door herwaardering	535.245	-693.458
Stand per 31 december	6.327.626	5.800.750

OVERIGE RESERVES

Tabel: verloop van de overige reserves, in €

	2024	2023
Stand per 1 januari	858.129	814.219
Mutatie door herwaardering	-526.876	721.832
Uit resultaat bestemming	562.630	-677.922
Stand per 31 december	893.883	858.129

VOORSTEL RESULTAATBESTEMMING

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de raad van commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is aan de overige reserves toegevoegd.

13.3.5 Schulden aan groepsmaatschappijen

Tabel: schulden aan groepsmaatschappijen, in €

	31-12-2024	31-12-2023
Rochdale Onderhoud B.V.	1.803	1.921
Totaal schulden aan groepsmaatschappijen	1.803	1.921

De reële waarde van de schulden aan groepsmaatschappijen benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

13.3.6 Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

In aanvulling op de onder paragraaf 9.11 genoemde geconsolideerde niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen gelden voor de enkelvoudige balans tevens de onderstaande verplichtingen.

FISCALE EENHEID

Rochdale vormt samen met de volgende vennootschappen een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting:

- Rochdale Exploitatie en Projectontwikkeling B.V.
- Rochdale Onderhoud B.V.
- Rochdale Participaties B.V.
- Rochdale Holding B.V.
- Rochdale Marktontwikkeling B.V.

Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de stichting en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde vennootschapsbelasting.

Woningstichting Rochdale vormt met Rochdale Onderhoud B.V. en Rochdale Marktontwikkeling B.V. een fiscale eenheid voor de omzetbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn alle entiteiten binnen de fiscale eenheid hoofdelijk aansprakelijk voor de door de combinatie verschuldigde belasting.

Alle belastingposities worden afgerekend via de rekening-courantverhoudingen.

13.4 Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2024 (x € 1.000, tenzij anders vermeld)

13.4.1 Resultaat deelnemingen

Tabel: resultaat deelnemingen

	2024	2023
Resultaat Marktontwikkeling B.V.	-6	-5
Resultaat Rochdale Exploitatie en Projectontwikkeling B.V.	-446	-436
Resultaat Rochdale Holding B.V.	156	-555
Resultaat Rochdale Onderhoud B.V.	-	-
Totaal resultaat deelnemingen	-296	-996

13.4.2 Personeelskosten

Tabel: personeelskosten

	2024	2023
Lonen en salarissen	22.701	19.749
Inhuur personeel	7.428	12.066
Subtotaal lonen en salarissen	30.129	31.815
Doorbelaste personeelskosten Onderhoud B.V.	2.775	2.766
Sociale lasten	4.836	4.329
Pensioenlasten	3.145	3.091
Totaal personeelskosten	40.885	42.001

Omdat Rochdale Onderhoud B.V. alleen werkt voor Woningstichting Rochdale worden de personeelskosten van Rochdale Onderhoud B.V. doorbelast aan Woningstichting Rochdale.

13.5 Overige informatie

13.5.1 Werknemers

Het aantal fulltime equivalenten bedroeg per peildatum 31 december 2024: 436,23 (2023: 401,62). Er zijn geen werknemers buiten Nederland werkzaam.

13.5.2 Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben geen gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden die in de jaarrekening toegelicht moeten worden.

14. Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

14.1.1 Activa DAEB

(x € 1.000)	DAEB 31-12-2024 Enkelvoudig	DAEB 31-12-2023 Enkelvoudig
<i>Materiële vaste activa</i>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	27.479	27.868
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
DAEB-vastgoed in exploitatie	7.541.285	6.931.370
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	143.129	81.625
	7.684.414	7.012.995
<i>Financiële vaste activa</i>		
Nettovermogenswaarde niet-DAEB	896.499	814.811
Latente belastingvordering(en)	63.440	69.116
	959.939	883.927
Som der vaste activa	8.671.832	7.924.790
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	1.548	2.114
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.060	-
Overige vorderingen	5.453	946
Overlopende activa	861	3.256
	9.922	6.316
<i>Liquide middelen</i>	-40.547	-28.005
Som der vlottende activa	-30.625	-21.689
TOTAAL ACTIVA	8.641.207	7.903.101

14.1.2 Passiva DAEB

(x € 1.000)	DAEB	DAEB
	31-12-2024 Enkelvoudig	31-12-2023 Enkelvoudig
<i>Groepsvermogen</i>		
Herwaarderingsreserve	6.327.626	5.800.750
Overige reserves	893.883	858.129
	7.221.509	6.658.879
<i>Voorzieningen</i>		
Voorziening onrendabele investeringen	98.280	68.411
Overige voorzieningen	2.124	1.981
	100.404	70.392
<i>Langlopende schulden</i>		
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.506.733	1.366.600
Overige schulden	5.258	5.186
Interne lening	-258.196	-258.196
	1.253.795	1.113.590
<i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan leveranciers	14.152	15.014
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen		
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.163	6.440
Overige schulden	1.714	1.462
Overlopende passiva	40.470	37.325
	65.499	60.241
TOTAAL PASSIVA	8.641.207	7.903.101

14.1.3 Winst-en-verliesrekening DAEB

(x € 1.000)	2024	2023
Huuropbrengsten	242.213	235.833
Opbrengsten servicecontracten	23.947	22.188
Lasten servicecontracten	-27.223	-25.792
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-23.078	-19.448
Lasten onderhoudsactiviteiten	-113.013	-113.972
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-16.313	-16.270
<i>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	86.532	82.539
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.139	7.446
Toegerekende organisatiekosten	-283	-597
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-9.769	-13.078
<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	87	-6.229
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-90.648	-72.562
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	540.632	-593.018
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	449.984	-665.580
Opbrengsten overige activiteiten	-	-
Kosten overige activiteiten	-	-7
<i>Nettoresultaat overige activiteiten</i>	-	-7
<i>Overige organisatiekosten</i>	-7.542	-8.688
<i>Leefbaarheid</i>	-4.793	-3.895
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.469	9.491
Rentelasten en soortgelijke kosten	-43.469	-38.584
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	-34.000	-29.093
Resultaat voor belastingen	490.268	-630.951
Belastingen	-9.327	-10.973
RESULTAAT NA BELASTINGEN	480.941	-641.924

14.1.4 Kasstroomoverzicht DAEB

(x € 1.000)	2024	2023
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	240.594	232.048
Vergoedingen	19.457	27.408
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	1.497	1.724
Renteontvangsten	9.086	9.149
Saldo ingaande kasstromen	270.634	270.329
Uitgaven		
Erfpacht	-748	-679
Personeelsuitgaven	-32.507	-29.879
Onderhoudsuitgaven	-94.328	-95.072
Overige bedrijfsuitgaven	-66.072	-71.551
Rentebetalingen	-39.318	-37.503
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	-571	-1.814
Verhuurderheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-2.375	-2.391
Vennootschapsbelasting	-7.467	-5.076
Saldo uitgaande kasstromen	-243.386	-243.965
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	27.248	26.364
Vastgoedbeleggingen – ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	15.093	14.804
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
(Des)investeringsontvangsten overig	-	-
Tussentelling ingaande kasstroom	15.093	14.804
Vastgoedbeleggingen – uitgaande kasstroom		
Uitgaven nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-112.074	-84.268
Woningverbetering woon- en niet-woongelegenheden	-59.082	-37.424
Nieuwbouw verkoop woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Sloopuitgaven woon – en niet-woongelegenheden	-	-67
Aankoop grond	-4.138	-533
Investerings overig	-1.309	-1.278
Externe kosten bij verkoop	-1.098	-714
Tussentelling uitgaande kasstroom	-177.701	-124.284
Saldo in- en uitgaande kasstroom	-162.608	-109.480
Ontvangsten overig	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	-
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-162.608	-109.480

(x € 1.000)	2024	2023
Financiële vaste activa		
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-162.608	-109.480
Nieuwe te borgen leningen	175.000	135.000
Aflossing geborgde leningen	-13.967	-44.624
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	161.033	90.376
Mutatie liquide middelen	25.673	7.261
Opname op lening met terugstortfaciliteit	10.000	30.000
Aflossing op lening met terugstortfaciliteit	-30.000	-30.000
Mutaties r/c	-18.216	-19.221
Wijziging kortgeldmutaties	-38.216	-19.221
MUTATIE GELDMIDDELEN IN BOEKJAAR	-12.543	-11.960
Liquide middelen per 1 januari	-28.005	-16.045
Liquide middelen per 31 december	-40.548	-28.005

14.1.5 Activa niet-DAEB

(x € 1.000)	Niet-DAEB 31-12-2024 Enkelvoudig	Niet-DAEB 31-12-2023 Enkelvoudig
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.101.407	1.018.698
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	22.704	10.163
	1.124.111	1.028.861
<i>Financiële vaste activa</i>		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	1.904	1.904
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	7.472	10.286
Andere deelnemingen	669	669
Leningen u/g	658	745
	10.703	13.604
Som der vaste activa	1.134.814	1.042.465
<i>Vorraden</i>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	378	378
	378	378
Onderhanden projecten	4	234
<i>Vorderingen</i>		
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	49	1.146
	49	1.146
<i>Liquide middelen</i>	44.313	42.785
Som der vlottende activa	44.744	44.543
TOTAAL ACTIVA	1.179.558	1.087.008

14.1.6 Passiva niet-DAEB

(x € 1.000)	Niet-DAEB 31-12-2024 Enkelvoudig	Niet-DAEB 31-12-2023 Enkelvoudig
<i>Groepsvermogen</i>		
Herwaarderingsreserve		
Overige reserves	896.499	814.811
	896.499	814.811
<i>Voorzieningen</i>		
Voorziening onrendabele investeringen	19.398	8.322
	19.398	8.322
<i>Langlopende schulden</i>		
Overige schulden	3.661	3.758
Interne lening	258.196	258.196
	261.857	261.954
<i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1.803	1.921
	1.803	1.921
TOTAAL PASSIVA	1.179.558	1.087.008

14.1.7 Winst-en-verliesrekening niet-DAEB

(x € 1.000)	2024	2023
Huuropbrengsten	45.557	44.868
Opbrengsten servicecontracten	1.817	1.362
Lasten servicecontracten	-2.345	-1.940
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.398	-2.808
Lasten onderhoudsactiviteiten	-16.095	-15.995
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.448	-2.296
<i>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	23.088	23.191
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
<i>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.692	7.805
Toegerekende organisatiekosten	-35	-74
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.261	-827
<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	4.396	6.904
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-17.341	-6.518
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	82.525	-47.628
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	65.184	-54.146
Opbrengsten overige activiteiten	-	-
Kosten overige activiteiten	-	-
<i>Nettoresultaat overige activiteiten</i>	-	-
<i>Overige organisatiekosten</i>	-961	-1.064
<i>Leefbaarheid</i>	-630	-327
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-6	2
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.161	864
Rentelasten en soortgelijke kosten	-9.096	-9.070
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	-7.941	-8.204
Resultaat voor belastingen	83.136	-33.646
Belastingen	-1.153	-1.356
Resultaat deelnemingen	-295	-944
RESULTAAT NA BELASTINGEN	81.688	-35.946

14.1.8 Kasstroomoverzicht niet-DAEB

(x € 1.000)	2024	2023
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	44.515	44.396
Vergoedingen	1.476	1.682
Overige bedrijfsontvangsten	126	145
Renteontvangsten	18	15
Saldo ingaande kasstromen	46.135	46.238
Uitgaven		
Erfpacht	-248	-181
Personeelsuitgaven	-4.052	-3.693
Onderhoudsuitgaven	-13.710	-13.631
Overige bedrijfsuitgaven	-8.399	-7.818
Betaalde interest	-9.052	-9.053
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	-80	-194
Verhuurderheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-278	-199
Vennootschapsbelasting	-923	-627
Saldo uitgaande kasstromen	-36.742	-35.396
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	9.393	10.842
Vastgoedbeleggingen – ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	3.130	1.202
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Tussentelling ingaande kasstroom	3.130	1.202
Vastgoedbeleggingen – uitgaande kasstroom		
Uitgaven nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-19.942	-12.480
Woningverbetering woon- en niet-woongelegenheden	-10.638	-8.853
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	-136	-41
Sloopuitgaven woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop grond	-1.730	-2.716
Investerings overig	-162	-158
Externe kosten bij verkoop	-83	9
Tussentelling uitgaande kasstroom	-32.691	-24.239
Saldo in- en uitgaande kasstroom	-29.561	-23.037
Financiële vaste activa		
Ontvangsten verbindingen	6.550	6.576
Ontvangsten overig	442	246
Uitgaven verbindingen	-3.232	-9
Uitgaven overig	-280	-168
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	3.480	6.645
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-26.081	-16.392
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-

Aflossing ongeborgde leningen	-	-
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEIT	-	-

(x € 1.000)	2024	2023
Mutatie liquide middelen	-16.688	-5.550
Opname met terugstortfaciliteit		
Mutatie r/c	18.216	19.221
Wijziging kortgeldmutaties	18.216	19.221
MUTATIE GELDMIDDELEN IN BOEKJAAR	1.528	13.671
Liquide middelen per 1 januari	42.785	29.115
Liquide middelen per 31 december	44.313	42.785

15. Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen 2024

a. Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector

Vanaf boekjaar 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) van kracht. Voor bestuurders van toegelaten instellingen geldt met ingang van 2014 een aanvullende regeling zoals opgenomen in de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. De bestuurders van Rochdale zijn ingedeeld in bezoldigingsklasse H. Voor 2024 geldt het maximum volgens WNT ad € 233.000 (2023: € 223.000).

Bij Rochdale zijn uitsluitend de bestuurders en de leden van de raad van commissarissen te classificeren als topfunctionarissen. Op grond van de WNT dienen de individuele inkomensgegevens van topfunctionarissen te worden gerapporteerd. Met ingang van 2017 is het afzonderlijke rapporteren van de beloningsgegevens voor de bestuurders volgens de voorschriften van BW2 Titel 9 art:383 niet langer noodzakelijk.

b. Bezoldiging bestuurders

De bezoldiging van de bestuurders die in het boekjaar ten laste van de woningcorporatie is gekomen, bedraagt € 437.939 (2023: € 437.939) en is naar de individuele bestuurders als volgt gespecificeerd:

Tabel: bezoldiging van de bestuurders, in €

Naam Functie	N. T. J. Overdevest Lid RvB		M. Acharki Voorzitter RvB		Totaal	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Datum in dienst	01-04-2008		01-11-2022			
Datum toetreding tot bestuur	01-01-2010		01-11-2022			
Datum uit dienst	n.v.t.		n.v.t.			
Aanvang functievervulling in 2024	01-01-2024		01-01-2024			
Einde functievervulling in 2024	31-12-2024		31-12-2024			
Fte	1,0		1,0			
Gewezen topfunctionaris	Nee		Nee			
Echte dienstbetrekking	Ja		Ja			
Beloning						
Beloningen (brutosalarissen)	185.263	177.452	190.155	184.551	375.418	362.003
Bijtelling/vergoeding auto	10.790	10.248	4.373	1.471	15.163	11.719
Beloning betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-	-
Pensioenlasten	32.906	31.270	34.429	32.947	67.335	64.217
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-	-	-
Totaal	228.959	218.970	228.957	218.969	457.916	437.939
Bezoldigingsmaximum	233.000	223.000	233.000	223.000	466.000	446.000
Overschrijding	-	-	-	-	-	-
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Toelichting op de bezoldiging van bestuurders:

- De RvC heeft in overleg met het bestuur de bezoldiging voor 2024 vastgesteld op € 229.000.
- Vanaf 1 januari 2015 is de fiscale aftrekbaarheid van pensioenpremies en de hieruit voortvloeiende pensioenopbouw gemaximeerd. Voor 2024 is het maximale, fiscaal aftrekbare, pensioengevend inkomen € 137.800. De besparing van de werkgeverspremie is als bruto pensioencompensatie ter beschikking gesteld voor de inkoop van netto pensioen. De kosten van deze compensatie zijn verwerkt onder de pensioenlasten.

c. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

In 2024 is er geen dienstverband met een topfunctionaris beëindigd.

d. Werknemers met een beëindigingsvergoeding boven de WNT-norm

In 2024 zijn geen uitkeringen gedaan wegens beëindiging van het dienstverband die liggen boven de WNT-norm.

e. Bezoldiging raad van commissarissen

De beloning van de commissarissen wordt ingevolge de WNT bepaald op een percentage van de maximale bezoldiging van bestuurders en afgeleid van de bezoldigingsklasse waarin de corporatie is ingedeeld (Rochdale: klasse H).

De Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) heeft in 2015 een bindende beroepsregel vastgesteld voor een substantiële matiging van de bezoldiging van toezichthouders in de corporatiesector. De vergoedingen van de commissarissen van Rochdale zijn in overeenstemming met de beroepsregel van de VTW.

Het individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum conform de WNT in 2024 bedroeg:

- voorzitter RvC: € 34.950 (2023: € 33.450)
- overige leden RvC: € 23.300 (2023: € 22.300)

De bezoldiging van de commissarissen die in het boekjaar ten laste van de woningcorporatie is gekomen, bedraagt in totaal € 124.354 (2023: € 124.350) en is naar de individuele commissarissen als volgt gespecificeerd:

Tabel: bezoldiging van de commissarissen, in €

Naam	Functie	Aanvang/ Einde functievervulling in 2024	VTW- bezoldigings maximum 2024*	Bezoldiging 2024	Bezoldiging 2023	Datum 1 ^e benoeming
Mevrouw mr. E.N. Nordmann	Lid	01-01-2024/ 31-12-2024	19.150	19.152	19.150	01-02-2017
De heer drs. M.A. Zonneveld RA	Lid	01-01-2024/ 31-12-2024	19.150	19.150	19.150	01-02-2017
De heer dr. ing. G. van Bortel	Lid	01-01-2024/ 31-12-2024	19.150	19.150	19.150	07-02-2018
Mevrouw dr. R.J. Laline	Lid	01-01-2024/ 31-12-2024	19.150	19.152	19.150	02-03-2018
De heer A. van den Berg	Lid	01-01-2024/ 31-12-2024	19.150	19.150	19.150	09-01-2019
De heer P.A.R.J. Vismans	Voorzit- ter	01-01-2024/ 31-12-2024	28.600	28.600	28.600	14-01-2019
Totaal			124.350	124.354	124.350	

*Op basis van aantal gewerkte dagen in 2024.

Amsterdam, 17 april 2025

Woningstichting Rochdale

De raad van bestuur,

De heer M. Acharki

De heer N.T.J. Overdevest RA

De raad van commissarissen,

De heer drs. A. van den Berg

De heer dr. ing. G.A. van Bortel

Mevrouw dr. R.J. Laline

De heer ir. P.A.R.J. Vismans (voorzitter)

Mevrouw drs. A. Walles RA MBA

16. Overige gegevens

16.1 Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van Woningstichting Rochdale zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

17. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant bij de jaarrekening is op de volgende pagina's opgenomen.

Woningstichting Rochdale

Bos en Lommerplein 303

1055 RW Amsterdam

Postbus 56659

1040 AR Amsterdam

Telefoon 020 215 00 00

rochdale.nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van bestuur en de raad van commissarissen van Woningstichting Rochdale

Verklaring over de jaarrekening 2024

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Woningstichting Rochdale ('de toegelaten instelling') een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling en de groep (de toegelaten instelling samen met haar dochtermaatschappijen) op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2024 van Woningstichting Rochdale te Amsterdam gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde jaarrekening van de groep en de enkelvoudige jaarrekening.

De jaarrekening bestaat uit:

- de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2024;
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2024; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Onafhankelijkheid

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting Rochdale zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Onze controleaanpak

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot de kernpunten, fraude en continuïteit, en de aangelegenheden daaruit, bepaald in de context van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie ter ondersteuning van ons oordeel, zoals onze bevindingen en observaties ten aanzien van individuele kernpunten, de controleaanpak frauderisico's en de controleaanpak continuïteit, moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Samenvatting en context

Woningstichting Rochdale is een toegelaten instelling zoals omschreven in de Woningwet. De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte in Amsterdam, Zaanstad, Purmerend, Diemen en Landsmeer. In overeenstemming met de Woningwet is het vastgoed in exploitatie in de balans gewaardeerd op actuele waarde volgens de marktwaarde in verhuurde staat. De combinatie van de activiteiten en de waardering op actuele waarde van het vastgoed in exploitatie in de balans is van invloed op de bepaalde materialiteit en de specifieke materialiteit zoals uiteengezet in de paragraaf 'Materialiteit'.

Als onderdeel van het definiëren van onze controleaanpak hebben wij de materialiteit bepaald en het risico van materiële afwijkingen in de jaarrekening geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben hierbij bijzondere aandacht besteed aan die gebieden waar de raad van bestuur belangrijke schattingen heeft gemaakt, bijvoorbeeld daar waar veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen zijn gemaakt die inherent onzeker zijn. In hoofdstuk 8 van de jaarrekening heeft Woningstichting Rochdale de schattingsposten en de belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheid uiteengezet. De belangrijkste posten in de jaarrekening die door schattingen van de raad van bestuur worden beïnvloed, zijn de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Wij hebben deze belangrijkste schattingen aangemerkt als kernpunten van de controle zoals uiteengezet in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.

Andere aandachtsgebieden in onze controle, die niet als kernpunten zijn aangemerkt, waren de waardering van het vastgoed in ontwikkeling en de voorziening onrendabele top, de fiscale positie voor de vennootschapsbelasting en de verantwoording van de WNT.

Wij hebben ervoor gezorgd dat het controleteam over voldoende specialistische kennis en expertise beschikte die nodig was voor de controle van Woningstichting Rochdale. Wij hebben daartoe deskundigen op onder meer het gebied van vennootschapsbelasting en vastgoedwaardering in ons team opgenomen.

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:

Materialiteit
<ul style="list-style-type: none"> Materialiteit: €89.267.000. Specifieke materialiteit: €6.600.000.
Reikwijdte van de controle
<ul style="list-style-type: none"> We hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd op één locatie. We hebben alle groepsonderdelen betrokken in onze controle.
Kernpunten
<ul style="list-style-type: none"> Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Materialiteit

De reikwijdte van onze controle wordt beïnvloed door het toepassen van materialiteit. Het begrip ‘materieel’ wordt toegelicht in de paragraaf ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

Wij bepalen, op basis van ons professionele oordeel, kwantitatieve grenzen voor materialiteit waaronder de materialiteit voor de jaarrekening als geheel, zoals uiteengezet in onderstaande tabel. Deze grenzen, evenals de kwalitatieve overwegingen daarbij, helpen ons om de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden voor de individuele posten en toelichtingen in de jaarrekening te bepalen en om het effect van onderkende afwijkingen, zowel individueel als gezamenlijk, op de jaarrekening als geheel en op ons oordeel, te evalueren.

Materialiteit voor de groep	€89.267.000
Specifieke materialiteit	€6.600.000
Hoe is de materialiteit bepaald	<p>Wij bepalen de materialiteit op basis van ons professionele oordeel. Gezien het belang van de vastgoedwaardering gebruiken wij als basis voor deze oordeelsvorming 1% van het balanstotaal van Woningstichting Rochdale.</p> <p>Daarnaast hebben wij een specifieke (lagere) materialiteit gebruikt voor de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. Als basis hiervoor gebruikten we 2% van de totale opbrengsten.</p> <p>Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd zoals voorgeschreven in het Controleprotocol WNT 2024.</p>

De overwegingen voor de gekozen benchmark

Wij gebruiken het balans totaal als de primaire, algemeen in de sector geaccepteerde, benchmark, op basis van onze analyse van de gemeenschappelijke informatiebehoeften van gebruikers van de jaarrekening. Op basis daarvan zijn wij van mening dat het balans totaal geschikt is om als basis te dienen voor het bepalen van de materialiteit voor de controle van de aan het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening.

De exploitatie van het woningbezit en de daarmee verband houdende opbrengsten en lasten zijn een belangrijke indicator voor de financiële prestaties van de toegelaten instelling. Wij vinden de benchmark gebaseerd op het balans totaal niet passend voor de controle van de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten. Daarom hebben wij voor deze posten een specifieke (lagere) materialiteit gehanteerd gebaseerd op een percentage (2%) van de totale opbrengsten.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen materieel zijn. Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2024.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de €4.450.000 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven €320.000 aan hen te rapporteren. Daarnaast zullen wij kleinere afwijkingen rapporteren die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

De reikwijdte van onze groepscontrole

Woningstichting Rochdale is de moedermaatschappij van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Woningstichting Rochdale. Het overzicht van de groepsstructuur is opgenomen in paragraaf 4.2 van de jaarrekening van Woningstichting Rochdale.

Wij hebben de reikwijdte van onze controle zodanig bepaald dat wij voldoende controlewerkzaamheden verrichten om in staat te zijn een oordeel te geven over de jaarrekening als geheel. Wij hebben een controle uitgevoerd op de volledige financiële informatie van de groep.

In totaal hebben wij met het uitvoeren van deze werkzaamheden de volgende dekking over onderstaande jaarrekeningposten verkregen:

Opbrengsten	100%
Balans totaal	100%
Resultaat voor belasting	100%

Alle controlewerkzaamheden zijn uitgevoerd door hetzelfde team. Dit team heeft ook de consolidatie van de groep gecontroleerd. Door bovengenoemde werkzaamheden bij (groeps)onderdelen, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, zijn wij in staat geweest om voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep te verkrijgen als basis voor ons oordeel over de jaarrekening.

Woningstichting Rochdale maakt gebruik van een serviceprovider



Woningstichting Rochdale maakt voor de waardering van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de toelichting van de beleidswaarde, gebruik van software. Wij hebben inzicht verkregen in de interne beheersingsomgeving rondom deze software en de verenigbaarheid van de uitgangspunten van de software met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Op basis van deze kennis hebben wij de interne beheersingsmaatregelen geïdentificeerd die in het kader van onze jaarrekeningcontrole relevant zijn. Vervolgens hebben wij van de softwareleverancier een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd assurancerapport verkregen over de opzet en het bestaan van de interne beheersingsmaatregelen bij de leverancier van de software. Daarnaast heeft de certificerende accountant vastgesteld dat, op basis van het doorrekenen van de aan de serviceprovider verstrekte dataset, de uitkomsten overeenkomen met de doorrekening op basis van de rekenfunctionaliteit in de gebruikte software.

Vervolgens zijn wij nagegaan of, op basis van onze professionele oordeelsvorming, de certificerende accountant toereikende werkzaamheden heeft uitgevoerd teneinde zekerheid te verkrijgen over de opzet, het bestaan en de effectieve werking van deze interne beheersingsmaatregelen. Ten slotte hebben wij de resultaten en eventuele gerapporteerde uitzonderingen geanalyseerd en meegewogen voor de impact op onze controleaanpak. Door bovengenoemde werkzaamheden zijn wij in staat geweest om, voor zover relevant voor onze controle, te steunen op de werkzaamheden van de accountants van genoemde serviceprovider.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Woningstichting Rochdale en haar omgeving en de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de raad van bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar hoofdstuk 10 van het jaarverslag, waarin de raad van bestuur haar frauderisicoanalyse heeft opgenomen en hierop reflecteert.

Wij hebben ten aanzien van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude de opzet en implementatie van de interne beheersing geëvalueerd, waaronder de frauderisicoanalyse van de raad van bestuur, de gedragscode en de klokkenluidersregeling, en voor zover wij dat noodzakelijk achtten, de werking getoetst van deze interne beheersmaatregelen.

Wij hebben om inlichtingen gevraagd bij de leden van de raad van bestuur, het financieel management, de concerncontroller en de raad van commissarissen of zij op de hoogte zijn van feitelijke, vermeende of vermoede fraude. Hieruit volgden geen signalen van feitelijke, vermeende of vermoede fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van frauderisico's.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Geïdentificeerde frauderisico's	Controlewerkzaamheden en observaties
<p>Het risico dat de raad van bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt</p> <p>De raad van bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door de raad van bestuur, waaronder risico's op mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude op basis van een analyse van mogelijke belangen van de raad van bestuur.</p> <p>In dat kader hebben wij aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; • significante schattingen; 	<p>Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierdoor functiescheidingen worden doorbroken.</p> <p>Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria zoals journaalposten die door de raad van bestuur zijn gemaakt, journaalposten met specifieke omschrijving en journaalposten met ongebruikelijke boekingsgang. Wij hebben daarop specifieke controlewerkzaamheden verricht. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten.</p> <p>Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd.</p> <p>Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van de raad van bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Hiervoor verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van de raad van bestuur bij schattingen.</p> <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door de raad van bestuur.</p>

Geïdentificeerde frauderisico's	Controlewerkzaamheden en observaties
<ul style="list-style-type: none"> • significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. <p>Wij hebben bijzondere aandacht gehad voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.</p> <hr/> <p>Het risico van het onttrekken van middelen door niet-zakelijkheid van vastgoed gerelateerde inkopen via kickback-betalingen of door belangenverstrengeling</p> <p>Woningstichting Rochdale kocht gedurende het boekjaar producten en diensten in bij derden ten aanzien van vastgoed en onderhoud aan het vastgoed.</p> <p>Hierin bestaat een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude dat betrekking heeft op onzakelijke voorwaarden in inkopen die via het inkoopproces worden verantwoord in de vastgoedbeleggingen of de lasten voor onderhoudsactiviteiten, waarvoor kickbacks aan medewerkers kunnen zijn betaald of door belangenverstrengeling.</p>	<p>Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in het proces ten aanzien van vastgoed gerelateerde inkopen.</p> <p>Wij hebben bijzondere aandacht besteed aan inkooptransacties die worden geregistreerd in de post vastgoedbeleggingen, vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten en specifiek getoetst voor een selectie aan transacties of de inkopen onder zakelijke voorwaarden tot stand zijn gekomen. Daarbij is tevens aandacht besteed aan meerwerk en de potentiële nevenfuncties van de raad van bestuur en medewerkers direct betrokken bij de inkopen.</p> <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude via kickbacks die zijn betaald aan medewerkers of door belangenverstrengeling.</p>

Wij hebben in onze controle een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd. Daarnaast hebben we kennisgenomen van correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing vormen voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Controleaanpak continuïteit

De raad van bestuur heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van het geheel van de werkzaamheden van de toegelaten instelling voor ten minste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening. Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van de raad van bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- Overwegen of de continuïteitsbeoordeling van de raad van bestuur alle relevante informatie bevatte waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hadden door de raad van bestuur te bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde verwachte kasstromen voor de periode van ten minste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening door middel van het doornemen van de definitief ingediende dPi en de daaraan ten grondslag liggende meerjarenbegroting.

- Doornemen van de correspondentie met het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en daarmee het verwerven van inzicht in de uitkomsten van de beoordelingen van deze toezichthouders binnen het gezamenlijk beoordelingskader ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Beoordelen van de Interest Coverage Ratio en de Loan To Value in relatie tot het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), waaronder een herberekening van deze ratio's op basis van de gecontroleerde balans en verlies- en winstrekening en een vergelijking met de door de toezichthouders gestelde normen, ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Inwinnen van inlichtingen bij de raad van bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door de raad van bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Naar aanleiding van onze werkzaamheden concludeerden wij dat de door de raad van bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is en, op basis van de verkregen controle-informatie, er geen onzekerheid van materieel belang met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden bestaat die gereede twijfel kan doen ontstaan over de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens de controle van de jaarrekening. Wij hebben de raad van commissarissen op de hoogte gebracht van de kernpunten. De kernpunten vormen geen volledige weergave van alle risico's en punten die wij tijdens onze controle hebben geïdentificeerd en hebben besproken. Wij hebben in deze paragraaf de kernpunten beschreven met daarbij een samenvatting van de op deze punten door ons uitgevoerde werkzaamheden.

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
<p>Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde Paragraaf 5.5.2, 8.1.1 en 9.2 in de jaarrekening</p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' is bepaald, bedraagt per 31 december 2024 €8.643 miljoen. Voor deze waardering past Woningstichting Rochdale de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. Binnen de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat. Deze vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van de raad van bestuur.</p>	<p>Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben de geschiktheid van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden geëvalueerd. Wij hebben ten aanzien van de vastgoedwaardering geïdentificeerd welke aannames het meest belangrijk zijn voor de uitkomst. In onze risicoanalyse hebben wij het risico op sturing van de uitkomst door de raad van bestuur betrokken.</p> <p>Wij hebben de deskundigheid en objectiviteit van de door de raad van bestuur aangestelde externe taxateurs geëvalueerd. Dit hebben wij onder meer gedaan door kennis te nemen van de opdrachtbevestigingen en vast te stellen dat de door de raad van bestuur aangestelde deskundigen zijn aangesloten bij de relevante beroepsgroepen en ingeschreven zijn in de registers zoals deze voorgeschreven worden door het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Op basis van de opdrachtbevestigingen en besprekingen met de door de raad van bestuur ingeschakelde taxateurs hebben wij geen indicaties verkregen van vooringenomenheid van de taxateurs en bepaald dat de verstrekte opdrachten bruikbaar zijn voor onze controle.</p> <p>Daarna hebben wij de toepassing van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde gecontroleerd.</p>

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
<p>De raad van bestuur maakt gebruik van externe taxateurs voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door de raad van bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Een deel van de vrijheidsgraden is regionaal bepaald in samenwerking met andere woningcorporaties in de regio en hun externe taxateurs.</p> <p>Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, de disconteringsvoet, de leegwaarde(stijging) en de markthuur(stijging) belangrijke veronderstellingen die door de raad van bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door de raad van bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. De samenhang van de verschillende vrijheidsgraden en andere informatie leidt tot een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau.</p> <p>Door de schattingsonzekerheid in deze significante post in de jaarrekening is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude. Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.</p>	<p>Wij hebben de waarde per balansdatum mede onderzocht door de waardeontwikkeling van de portefeuille in het verslagjaar te toetsen aan de ontwikkeling volgens externe bronnen. Tevens hebben wij voor een selectie van de complexen de onderbouwing van de marktwaarde in verhuurde staat als geheel door de externe taxateur van Woningstichting Rochdale met behulp van onze eigen vastgoedtaxateur getoetst aan de hand van recent gerealiseerde transacties van vergelijkbare objecten.</p> <p>Daarna hebben wij de waardering volgens de definitieve verslagen van de door de raad van bestuur ingeschakelde taxateurs aangesloten met de financiële administratie en de jaarrekening.</p> <p>Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering van het vastgoed tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Onze werkzaamheden bevestigen dat de uitkomst van de waardering volgens de full-versie van het Handboek redelijk is.</p> <p>Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over alle relevante parameters die ten grondslag liggen aan de full-versie van het Handboek.</p> <p>Wij hebben de toelichting getoetst op adequaatheid aan het stelsel voor financiële verslaggeving. Bij de uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden hebben wij geen significante bijzonderheden geconstateerd.</p>
<p>Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie Paragraaf 5.5.2 en 9.2 in de jaarrekening</p> <p>Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. De beleidswaarde wordt gebruikt om de Loan to Value (nominale schuld ten opzichte van de beleidswaarde) te bepalen en vormt daarmee een belangrijk uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) van de toegelaten instelling.</p> <p>Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de beleidswaarde door Woningstichting Rochdale bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF-berekening voor de marktwaarde in verhuurde staat. Deze betreffen het verondersteld doorexpluiten met een voortdurende looptijd, gebruik van de streefhuur in plaats van markthuren, inrekenen van de eigen onderhoudslasten, inrekenen van een beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid en het hanteren van de sociale disconteringsvoet zoals deze door het handboek wordt voorgeschreven.</p> <p>Door het belang van de beleidswaarde in het kader van het financiële continuïteit en de schattingsonzekerheid hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.</p>	<p>Wij hebben kennisgenomen van de Loan to Value van Woningstichting Rochdale en die betrokken in onze risicoanalyse. Hierbij hebben wij de hoogte van deze ratio per 31 december 2024 afgezet tegen de limieten zoals beschreven in het financieel kader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de DAEB- en de niet-DAEB-portefeuille. De uitkomst van deze risicoanalyse hebben wij in onze controle ingebed en daarmee mogelijke tendenties in het risico op sturing van de uitkomst door de raad van bestuur in de controle betrokken.</p> <p>Voorts hebben wij de ingeschatte onderhoudsnorm van voorgaand jaar getoetst aan werkelijke onderhoudskosten van het afgelopen jaar. Dit geeft een indicatie van de betrouwbaarheid van de inschattingen door de raad van bestuur.</p> <p>Wij hebben kennisgenomen van de vijf aspecten die het verschil bepalen tussen de DCF berekening van de marktwaarde en de beleidswaarde zoals gedefinieerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In verband met de schattingsonzekerheid en de impact op de uitkomsten heeft in onze controle de nadruk gelegen op de ingerekende norm voor onderhoudslasten.</p> <p>Wij hebben de ingerekende onderhoudslasten vergeleken met de intern geformaliseerde meerjarenonderhoudsbegroting. Ook zijn wij de totstandkoming van de meerjarenonderhoudsbegroting nagegaan. Hieruit kregen wij de bevestiging dat de onderhoudsbegroting en het voorraadbeleid worden gebruikt voor de operationele aansturing door de organisatie.</p>

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
	<p>Wij concluderen dat de ingerekende meerjarenonderhoudsprognoses en normen passend zijn als input voor de beleidswaarde.</p> <p>Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Op basis van deze analyses en verdere werkzaamheden hebben wij bevestigende informatie verkregen dat de beleidswaarde zoals toegelicht bij het vastgoed in exploitatie redelijk is.</p> <p>Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over de beleidswaarde. Wij kunnen ons vinden in de uiteenzettingen in deze toelichtingen waarin voldoende aandacht is gegeven aan de in de beleidswaarde ingerekende normen.</p>

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, onderdelen n en o, Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, en of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

De jaarstukken omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in de jaarstukken anders dan de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 van de Woningwet is vereist voor het jaarverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het jaarverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Onze benoeming

Wij zijn in 2015 benoemd als externe accountant van Woningstichting Rochdale door de raad van commissarissen en zijn daarna jaarlijks herbenoemd. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van tien jaar accountant van de toegelaten instelling.

Geen verboden diensten

Wij hebben, naar ons beste weten en overtuiging, geen verboden diensten geleverd, als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

Geleverde diensten

De diensten die wij, in aanvulling op de controle van de jaarrekening, hebben geleverd aan de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen, in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, zijn toegelicht in paragraaf 10.17 van de toelichting van de jaarrekening.

Wij hebben in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, naast onze controle van de jaarrekening 2024 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge de statutaire jaarrekeningen van de deelneming Kwadijkerpark B.V. en C.V., subsidieverantwoordingen van Rochdale en rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2024.

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

Verantwoordelijkheden van de raad van bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT; en voor
- een zodanige interne beheersing die de raad van bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de raad van bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet de raad van bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de raad van bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De raad van bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid en is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de controlestandaarden is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer hier sprake van is.



Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Amsterdam, 17 april 2025

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door drs. R.S.F. Loesberg RA

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2024 van Woningstichting Rochdale

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de raad van bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de raad van bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Ook op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.



Wij zijn verantwoordelijk voor het plannen en uitvoeren van de groepscontrole om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsonderdelen binnen de groep als basis voor het vormen van een oordeel over de jaarrekening. Tevens zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de beoordeling van de controlewerkzaamheden die in het kader van de groepscontrole zijn uitgevoerd. Wij dragen de volledige gedeelde verantwoordelijkheid voor ons oordeel.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen die zijn getroffen om de geïdentificeerde bedreigingen weg te nemen en onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen, vanuit alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken, die aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de jaarrekening van de huidige periode en derhalve kernpunten van de controle zijn. Wij beschrijven deze zaken in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of wanneer wij, in buitengewoon zeldzame omstandigheden, bepalen dat een aangelegenheid niet in de controleverklaring zou moeten worden gecommuniceerd omdat redelijkerwijs verwacht wordt dat de nadelige gevolgen van dergelijke communicatie groter zijn dan de voordelen voor het maatschappelijk verkeer.